

INFORME SOBRE EL COSTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 432

Para conceder una deducción contributiva a todo aquel que adquiriera un bien inmueble que haya estado abandonado por un período mayor de 5 años, y para exonerar dicha compraventa del pago de aranceles y comprobantes de inscripción en el Registro de la Propiedad y de la contribución sobre la propiedad inmueble (CRIM).

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



COSTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de conceder una deducción contributiva de hasta \$150,000 y \$220,000 por la compra de propiedades abandonadas hace 5 y 10 años, respectivamente; y de exonerar dicha compra del pago de aranceles y comprobantes de inscripción y de la contribución sobre la propiedad inmueble:

**No se Puede
Precisar (NPP)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca de la evaluación del efecto fiscal del P. de la C. 432

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	5
V. Resultados	7

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el efecto fiscal del Proyecto de la Cámara 432 (P. de la C. 432). La medida propone exonerar del pago de aranceles y comprobantes de inscripción del Registro de la Propiedad y exonerar del pago del impuesto sobre la propiedad a toda compraventa de un bien inmueble que lleve más de 5 años sin poder ser vendido, cuando el valor de tasación no exceda los \$300,000.

Según se desprende del análisis, el precio promedio de compraventa para hogares existentes en 2024 fue de \$212,766. Utilizando dicho precio promedio como referencia, el beneficio propuesto otorgaría al comprador una deducción contributiva promedio de \$106,383 si la propiedad ha estado más de 5 años en el mercado sin venderse, o de \$159,575 si lleva 10 años o más. Además, se estima que la exoneración del pago de aranceles y comprobantes asciende a \$1,017 y que el impuesto anual promedio sobre la propiedad sería de aproximadamente \$182 anuales, si se considera la exoneración de primera residencia, si la

propiedad lleva 5 años en el mercado, o \$100,000 si lleva 10 años o más.

No obstante, la OPAL concluye que el efecto fiscal de la medida no se puede precisar, al momento, debido a la falta de datos oficiales sobre la cantidad de bienes inmuebles potencialmente elegibles y el tiempo que llevan en el mercado sin venderse. A su vez, el efecto fiscal por concepto de los recaudos que el Fondo General dejaría de recibir por concepto de contribución sobre ingresos estaría dado por el nivel de ingreso de los contribuyentes que adquieran dichas propiedades. Asimismo, es importante señalar que tanto el título como el Artículo 3 de la medida sugieren la otorgación de un *crédito contributivo* mientras que el Artículo 2 establece la concesión de una *deducción contributiva*, por lo que la OPAL optó por analizar la medida como una deducción contributiva.

II. Introducción

El Informe 2026-081 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta el estimado del efecto

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

fiscal del P. de la C. 432.² Dicho proyecto tiene el fin de conceder una deducción contributiva equivalente al 50% o 75% del valor de compraventa de un bien inmueble que lleva más de 5 años o más de 10 años, respectivamente; siempre y cuando el valor de tasación de dicho bien no exceda los \$300,000. Además, la medida propone la exoneración del pago de los aranceles y comprobantes para el Registro de la Propiedad y la exoneración del pago del impuesto sobre la propiedad del CRIM.

En este Informe se describen las principales disposiciones del Proyecto de Ley, se presentan datos relevantes para su análisis y, por último, el razonamiento que sustenta la conclusión sobre el efecto fiscal de la medida.

III. Descripción del Proyecto³

El decretase del P. de la C. 432 establece lo siguiente:

“Artículo 1.-Título

Esta Ley se conocerá como "Ley de Incentivo Contributivo para la Venta de Bienes Inmuebles Inertes"

Artículo 2.-Incentivo Contributivo

A. *En adición a cualquier otra deducción otorgada por Ley, se concederá a todo comprador de un bien inmueble, incluyendo y sin limitarse a casas, edificios, estructura no residencial, estructura residencial y bienes inmuebles abandonados una deducción equivalente a:*

(1) un setenta y cinco (75) por ciento del total del precio de compraventa del bien inmueble cuando tenga más de un 10 años sin poder venderse.

(2) un cincuenta (50) por ciento del total del precio de compraventa del bien inmueble cuando tenga más de cinco 5 años sin poder venderse.

Además, la compraventa queda exenta del pago de aranceles y comprobantes de inscripción ante el Registro de la Propiedad.

Esta exoneración aplicará dentro del término de dos (2) años para el bien inmueble que tenga más de cinco (5) años sin venderse y cinco

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2025). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 432 que propone conceder una deducción contributivo para toda persona que compre un bien inmueble abandonado en Puerto Rico; y para otros fines. Disponible en: www.opal.pr.gov

³ Véase la medida del P. de la C. 432, disponible en, <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/154362/PC0432.docx>

(5) años para el inmueble que tenga más de diez (10) años.

reclamarse a partir del próximo año contributivo.

B. El comprador de un bien inmueble con más de diez (10) años en el mercado sin venderse tendrá a su favor una exoneración de cinco (5) años en el Centro de Recaudaciones de Impuesto Municipal.

(...)”

En síntesis, la medida propone una deducción contributiva a toda persona que compre un bien inmueble que tenga más de 5 años sin poder venderse. Específicamente, el valor de tasación deberá ser menor de \$300,000 para cualificar para la deducción propuesta por la medida.

El comprador de un bien inmueble con más de cinco (5) años pero menos de diez (10) años en el mercado sin venderse tendrá a su favor una exoneración de dos (2) años en el Centro de Recaudaciones de Impuesto Municipal.

Aquellas propiedades con más de 5 años y menos de 10 años sin poder ser vendidas son elegibles para una deducción equivalente al 50% del valor de la compraventa; además serán exoneradas del pago de aranceles, comprobantes de inscripción ante el Registro de la Propiedad y del pago del impuesto sobre la propiedad por parte del CRIM por 2 años.

Este beneficio aplicará a partir de la adquisición del bien inmueble mediante escritura de compraventa.

Artículo 3.-Requisitos

Además de cualesquiera otros requisitos que se dispongan por reglamento, todo comprador que desee acogerse a los beneficios de esta Ley deberá:

Aquellas propiedades que tienen más de 10 años sin poder ser vendidas son elegibles para una deducción equivalente al 75% del valor de la compraventa; además, serán exoneradas del pago de aranceles, comprobantes de inscripción ante el Registro de la Propiedad y del pago del impuesto sobre la propiedad por parte del CRIM por 5 años.

(a) La propiedad inmueble no podrá tazar más de trescientos mil (300,000.00) dólares.

Es importante señalar que la medida contiene una discrepancia conceptual en términos contributivos. Mientras que el título de la Ley y su Artículo 3(b) proponen establecer un *crédito contributivo*, el Artículo 2(A) hace referencia a una

(b) El crédito creado al amparo de esta Ley podrá

deducción contributiva. En esencia, un crédito contributivo reduce directamente la contribución determinada del contribuyente, mientras que una deducción reduce el ingreso bruto del contribuyente para determinar su ingreso sobre el cual estaría pagando impuestos. Por lo tanto, para los efectos del análisis por parte de la OPAL, el beneficio propuesto será considerado una deducción, por ser el Artículo 2 de la medida donde se establece el incentivo contributivo propiamente.

IV. Datos

Según se desprende de la medida, los bienes inmuebles elegibles para la deducción propuesta son, pero no se limitan a:

- Casas
- Edificios
- Estructuras no residenciales
- Estructuras residenciales
- Bienes inmuebles abandonados

La elegibilidad para la deducción es contingente al precio de tasación -el cual deberá ser menor de \$300,000- y al tiempo que lleve sin poderse vender;

específicamente, si lleva más de 5 años en el mercado.

De acuerdo con datos de la Oficina del Censo de EE. UU.⁴, para el año 2023, se estimaba un total de 1.6 millones de hogares en Puerto Rico. De estos, 335,862 fueron reportados vacantes y 1.3 millones fueron reportados como ocupados.

Es importante resaltar que la Oficina del Censo⁵ define un hogar vacante como una unidad de vivienda en donde no hay nadie viviendo al momento del conteo del censo, a menos que sus ocupantes estén temporalmente ausentes. Esto es importante mencionar ya que no existe un registro público que detalle cuánto tiempo llevan desocupados aquellos hogares reportados como vacantes.

Por otra parte, según los datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) sobre la Demanda de Hogares Nuevos y Usados⁶, durante el año 2024 se reportó un total de 8,967 de transacciones para la compraventa de hogares existentes, lo que representó un volumen total de compraventa de \$1,908 millones. Lo anterior representó un precio promedio de compraventa de \$212,766. Si bien se reconoce que el precio de

⁴ Oficina del Censo de EE. UU. (2023). American Community Survey 5-Year Estimates, Table DP04: Selected Housing Characteristics – Puerto Rico. Disponible en: [DP04: Selected Housing Characteristics - Census Bureau Table](#)

⁵ Oficina del Censo de EE. UU. Glosario. Disponible en: <https://www.census.gov/glossary/?term=Vacant+housing+unit>

⁶ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. (2021-2024). New and Used Housing Demand. Disponible en: <https://docs.pr.gov/files/OCIF/ESTADISTICAS/Housing%20Demand-2024.pdf>

compraventa no sugiere una relación directa con el valor de tasación, es importante mencionar que el precio promedio de compraventa es menor al que dispone la medida para cualificar.

Según la Tabla de Tipos Contributivos para el Año Fiscal 2025-2026, publicada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)⁷, la tasa promedio del cobro de impuestos sobre la propiedad inmueble a través de los 78 municipios es de aproximadamente 10.24% sobre el valor tributable⁸.

Para calcular el pago de aranceles y comprobantes para un hogar existente con un valor de compraventa de \$212,766, se utilizó la Calculadora Notarial⁹ del Colegio de Abogados de Puerto Rico. El pago de aranceles y comprobantes para la compraventa de una propiedad existente con relación al valor promedio antes mencionado se estima será de aproximadamente \$1,017. La siguiente tabla visualiza los datos antes expuestos.

Basado en lo anterior, es razonable presumir que, al menos en términos de viviendas, una cantidad significativa de propiedades abandonadas cualificarían para la deducción propuesta por la medida.

En caso de que la propiedad llevase más de 5 años, pero menos de 10 años en el mercado, la deducción promedio propuesta en el Artículo 2(A)(1) de la medida al comprador de un hogar sería de **\$106,383**; para las propiedades que llevan 10 años o más en el mercado, deducción contributiva promedio propuesta en el Artículo 2(A)(2) sería de **\$159,575**.

Tabla 1: Beneficios concedidos por el P. de la C. 432 para la compraventa de un hogar existente

Concepto	5 años	10 años
Deducción de la contribución sobre ingresos de los individuos	\$106,383	\$159,575
Exoneración del pago de impuestos sobre la propiedad inmueble*	\$182	\$182
Exoneración del pago de aranceles y comprobantes	\$1,017	\$1,017
Total beneficios	\$107,582	\$160,774

Fuente: Elaborado por la OPAL utilizando datos del Departamento de Hacienda, OCIF y el CRIM. Cifras redondeadas.

*Se presume que las propiedades cualificarían para la exoneración de residencia principal. Valor tributable estimado utilizando la tasa promedio del impuesto sobre la propiedad inmueble para el año fiscal 2026.

Favor continuar en la página 7.

⁷ Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. (2025). Tipos Contributivos sobre la propiedad mueble e inmueble – año fiscal 2025-2026. Disponible en: <https://portal.crim360.com/crimpr/CMS/DOCUMENTOS/download/362.pdf>

⁸ El valor tributable es aquel valor tasado no exento de contribución.

⁹ Colegio de Abogados de Puerto Rico. (2025). Calculadora Notarial. Disponible en: <https://fianzanotarialpr.org/calnota/>

Por último, según los datos del Departamento de Hacienda¹⁰ el 4.2% de los contribuyentes reportó un ingreso bruto ajustado (IBA) superior al valor de la deducción basada en el precio promedio de compraventa de \$212,766. Por otro lado, el 1.9% superó el valor de la deducción máxima. Lo anterior sugiere que la deducción excedería el IBA del 95.8% de los contribuyentes.

Es importante mencionar que los hogares existentes a la venta representan una porción desconocida del universo de propiedades elegibles para la deducción contributiva a ser otorgada de aprobarse de la medida. Entre lo desconocido están las cantidades de estructuras no-residenciales y edificios existentes disponibles en el mercado, los valores de tasación de estos, y el tiempo que llevan en el mercado sin poder venderse.

V. Resultados¹¹

Tras el análisis correspondiente, la OPAL concluye que el efecto fiscal del P. de la C. 432 no puede ser estimado con precisión debido a la ausencia de datos sobre el universo de bienes inmuebles potencialmente elegibles. Entre la información necesaria para producir un estimado está (1) las propiedades en el mercado elegibles para los beneficios propuestos, (2) el valor de tasación de estas y (3) el tiempo que llevan en el mercado.

Favor continuar en la página 8.

¹⁰ Departamento de Hacienda. Ingreso bruto ajustado y número de planillas por nivel de ingreso – Años contributivos 2019 a 2023. (2024). Oficina de Asuntos Económicos y Financieros. Disponible en: [datos de planillas de individuos ingreso bruto ajustado y planillas ac 2019 a 2023 11.13.2024 1.pdf](#)

¹¹ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

A la luz de lo antes mencionado, la OPAL concluye que el efecto fiscal del P. de la C. 432 no se puede estimar con precisión. No obstante, su aprobación sugiere una reducción en los recaudos por concepto de contribución sobre ingresos, aranceles y del impuesto sobre la propiedad inmueble.



Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa