

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 679

Propone una tasa preferencial sobre ganancias de capital producto de la venta de una propiedad a un beneficiario de programas federales de recuperación tras desastres.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



COSTO FISCAL ESTIMADO:

	2026	2027	2028	2029	2030
Efecto fiscal (En millones \$)	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. del S. 679

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	2
IV. Datos	3
V. Supuestos y Metodología	4
VI. Resultados y Proyecciones	5

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) estimó el Proyecto del Senado 679 (P. del S. 679)¹, que propone conceder una tasa preferencial sobre ganancias de capital producto de la venta de una propiedad a un beneficiario de programas federales de recuperación tras desastres.

El efecto fiscal de la legislación propuesta se estima en aproximadamente \$8 millones anuales. Este estimado está sujeto a un alto grado de incertidumbre dada la falta de información disponible con el nivel especificidad necesario para ello.

II. Introducción

El Informe 2026-187 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta el estimado de efecto fiscal del P. del S. 618², el cual propone una tasa preferencial sobre ganancias de capital producto de la venta de una

propiedad a un beneficiario de programas federales de recuperación tras desastres.

El presente Informe contiene una descripción del Proyecto de Ley, presenta una sección de datos, los supuestos junto a la metodología y por último los resultados y proyecciones.

III. Descripción del Proyecto³

En el Artículo 9 del decretase del P. del S. 679 establece lo siguiente:

Artículo 9.- Se añade el subinciso (8) al inciso (a) de la Sección 1022.04 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Sección 1022.04. — Determinación del Ingreso Neto Alternativo Mínimo. (13 L.P.R.A § 30074)

(a) Ajustes. — En la determinación del monto del ingreso neto alternativo

¹ La Ley 1 de 2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante 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.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa. (2025). Informe sobre el Proyecto del Senado 679 (20^{ma} Asamblea Legislativa) que propone una tasa preferencial sobre ganancias de capital producto de la venta de una propiedad a un beneficiario de programas federales de recuperación tras desastres. Disponible en: www.opal.pr.gov

³ Véase la medida del P. del S. 679, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/156595/ps0679-25.docx>

mínimo para cualquier año contributivo, se seguirá el siguiente procedimiento, en lugar del procedimiento aplicable en la determinación de la contribución regular.

(1) ...

...

(8) Contribución para ventas de propiedades inmuebles a beneficiarios de programas federales de recuperación post-desastre. – Las ganancias netas de capital derivadas de la venta de propiedad inmueble a personas certificadas como beneficiarios de programas de recuperación post-desastre subsidiados con fondos federales, incluyendo el programa CDBG-DR, tributarán un dos (2) por ciento, siempre que:

(A) La propiedad este ubicada en una zona declarada en estado de desastre por el Gobierno de Puerto Rico y/o el Presidente de EE.UU. dentro de los últimos diez (10) años;

(B) El comprador sea certificado por el Departamento de Vivienda como beneficiario de un programa federal de recuperación;

(C) La propiedad se destine a rehabilitación, reconstrucción o uso comunitario en dicha zona, según certificado por el Departamento de Vivienda;

(D) Esta exención no aplicará a propiedades adquiridas con fines especulativos o por entidades dedicadas al desarrollo inmobiliario comercial;

(E) El vendedor de la propiedad inmueble no puede ser un inversionista o desarrollador con fines comerciales;

(F) El vendedor no haya utilizado esta exención en mas de una transacción en los últimos cinco (5) años.”

En síntesis, la pieza legislativa dispone, entre otras cosas, otorgar una tasa preferencial de 2% sobre las ganancias de capital derivadas de la venta de propiedades a beneficiarios de programas de recuperación post desastre subsidiados con fondos federales, incluyendo el programa CDBG-DR.

IV. Datos

El Departamento de la Vivienda informó que, al 2 de febrero de 2025, se habían desembolsado cerca de \$3,864,061,449 en fondos del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario

para la Recuperación de Desastres de Puerto Rico (CDBG-DR, por sus siglas en inglés).⁴

De dicha cifra, \$608,405,207 han sido desembolsados para fines del programa de asistencia directa al comprador desde julio de 2020.⁵ De este programa, se han beneficiado cerca de 15,004 familias (Departamento de la Vivienda, 2025b). Lo anterior sugiere un desembolso promedio por familia de \$40,550. No obstante, estos fondos se otorgan para financiar los gastos de cierre y pago inicial de la propiedad a adquirir.

Cabe destacar que, mediante un acuerdo de colaboración con el Departamento de Hacienda, la OPAL obtuvo los datos de las planillas de individuos pertenecientes a todas las unidades contributivas para el año contributivo 2021. En ese sentido, se observó que para dicho año contributivo la ganancia de capital promedio asociada a la venta de propiedades de vivienda principal fue de \$24,658.⁶

V. Supuestos y Metodología

Para llevar a cabo el estimado de efecto fiscal se utilizaron los siguientes supuestos:

- a) Se presume que la ganancia de capital promedio de las viviendas vendidas bajo dicho programa es equivalente al promedio de \$24,658 observado en el mercado, según los datos provistos a la OPAL por el Departamento de Hacienda. Se reconoce que la ganancia de capital específica asociada a la venta de propiedades de vivienda principal bajo el programa en cuestión pudiera diferir; sin embargo, ante la ausencia de información precisa, se presume de referencia el promedio general del mercado.
- b) Dado que el monto corresponde al valor acumulado entre 2020 y 2025, se asume una distribución uniforme el cual el valor anual es proporcional en los 6 periodos observados.

⁴ Departamento de la Vivienda. (2025a). Fondos CDBG-DR. Disponible en <https://recuperacion.pr.gov/portal-de-transparencia/finanzas/proyecciones/proyecciones-cdbgdr/>

⁵ Departamento de la Vivienda. (2025b). Programa de asistencia directa al comprador. Recuperado el 19/sept/2025 en <https://recuperacion.pr.gov/portal-de-transparencia/reportes-de-transparencia/cdbg-dr/reportes-de-vivienda/hba-dashboard/>

⁶ Para efectos de obtener la cantidad promedio, se removieron valores extremos de ganancia de capital de más de \$1,000,000 dado que los fondos CDBG-DR en el programa de asistencia directa al comprador limita el valor máximo de las viviendas a \$200,000 para ser elegibles.

- c) Se reconoce que, los fondos asignados a CDBG-DR cuentan con un periodo de vigencia por lo que el desembolso experimentará una reducción gradual hasta que los recursos culminen. Sin embargo, dado que se desconoce el comportamiento de la distribución de estos fondos para los periodos subsiguientes, se asume, para fines de este análisis, que el efecto fiscal será constante.

El efecto fiscal de la medida estaría dado por la tasa contributiva vigente de 15% sobre ganancias de capital, conforme a la Ley Núm. 1-2011, menos la tasa preferencial propuesta de 2% sobre la ganancia de capital. A tales fines, el efecto fiscal acumulado de la legislación propuesta estaría dado por la siguiente ecuación.

$$EF = [GC^p(t^v - t^{pp})] B \quad (1)$$

Donde EF denota el efecto fiscal acumulado del P. del S. 679. La ganancia de capital promedio se denota por GC^p , mientras B denota los beneficiarios. t^v representa la tasa contributiva vigente

sobre ganancia de capital de 15%, mientras t^{pp} es la tasa contributiva preferencial propuesta en el P. del S. 679 de 2%.

Dado el supuesto b, la ecuación 1 se dividió entre 6 para obtener el efecto fiscal anualizado del P. del S. 679.

Se reconoce la incertidumbre inherente en el estimado de efecto fiscal obtenido. No obstante, a partir de la información disponible, se establecieron una serie de supuestos que permiten arribar a conclusiones preliminares, reconociendo que dichas premisas podrían no sostenerse en escenarios alternativos.

VI. Resultados y Proyecciones⁷

El efecto fiscal de la legislación propuesta se estima en \$8 millones anuales y, según los supuestos establecidos, se mantendría constante para los periodos subsiguientes:

Favor continuar en la página 6.

⁷ 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.

Tabla 1. Efecto fiscal de aprobarse el P. del S. 679.

	2026	2027	2028	2029	2030
Efecto fiscal (En millones \$)	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0

Fuente: Elaborado por la OPAL.

Cifras redondeadas.



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