

1031 Intercambios Con Diferimiento De Impuestos

Una herramienta poderosa que puede funcionar para su beneficio financiero.

Cuando vende su interés en una propiedad de inversión y compra otra, puede enfrentar una gran ganancia de capital y la posibilidad de pagar impuestos federales sobre ella y, en algunos estados, también impuestos estatales. Por lo tanto, su abogado, asesor fiscal, o profesional de bienes raíces puede sugerir un intercambio con impuestos diferidos según la Sección 1031 del Código de Rentas Internas.

Un intercambio 1031 le permite disponer de propiedades de inversión y adquirir propiedades "similares" mientras difiere los impuestos federales sobre las ganancias de capital. La mayoría de los estados con un impuesto a las ganancias de capital también ofrecen una ventaja fiscal similar. En pocas palabras: un intercambio 1031 le permite reinvertir los ingresos de la venta que de otro modo se pagarían al gobierno como impuestos sobre las ganancias de capital.

Supongamos que adquirió una propiedad por \$800.000 hace cuatro años. Tiene un saldo hipotecario actual de \$600.000 y se ha valorado en \$1.800.000. Durante el período que ha tenido la propiedad, realizó deducciones por depreciación de \$100.000. Su impuesto sobre patrimonio a largo plazo totalizaría \$225.000 calculado de la siguiente manera:

Ganancia de valoración de $\$1.000.000 \times 20\% = \200.000 ;
Recuperación de depreciación de $\$100.000 \times 25\% = \25.000 .

Valor actual	\$1,800,000	\$1,800,000
Pago de hipoteca	(600,000)	(600,000)
Imputesto sobre \$1.000.000 valoración al 20%	(200,000)	diferido
Imputesto sobre la depreciación de \$100.000 recaptura al 25%	(25,000)	diferido
Disponibles para reinversión	\$975,000	\$1,200,000
Valor de la propiedad de reemplazo asumiendo un 30% de descuento	\$3,250,000	\$4,000,000



COMIENZA CON PROPIEDADES "SIMILARES".

Cualquier propiedad inmobiliaria se puede intercambiar, siempre que se mantenga "para uso productivo en un comercio o negocio" o "para inversión" y se intercambie por propiedad de tipo similar que también se mantendrá para uno de estos mismos fines.

La mayoría de los bienes inmuebles se consideran "similares" a otros bienes inmuebles. Una unidad de alquiler unifamiliar, por ejemplo, se puede utilizar para adquirir otra similar o para comprar un almacén, un centro comercial o un edificio de oficinas.

LAS REGLAS SON CLARAS Y SENCILLAS:

- ▶ **PERÍODO DE IDENTIFICACIÓN** La propiedad que está adquiriendo debe identificarse dentro de los 45 días posteriores a la transferencia de la primera propiedad cedida.
- ▶ **PERÍODO DE INTERCAMBIO** La adquisición de la propiedad de reemplazo debe ser completada antes de los 180 días a partir de la transferencia de la propiedad cedida o la fecha de vencimiento de su declaración de impuestos para el año en el que la propiedad cedida se transfirió.
- ▶ **GANANCIA** para que la propiedad que está adquiriendo sea totalmente de impuestos diferidos debe tener el valor y la equidad igual a, o mayor que, la propiedad cedida.

PUEDA IDENTIFICAR LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO POR SU ELECCIÓN DE:

- ▶ **REGLA DE 3 PROPIEDADES** Tres propiedades, sin importar su valor, o
- ▶ **REGLA DE 200 POR CIENTO** Cualquier número de propiedades, siempre que su valor de mercado justo combinado no sea más del doble que el de todas las propiedades cedidas, o
- ▶ **REGLA DEL 95 POR CIENTO** Cualquier número de propiedades, independientemente de su valor de mercado justo combinado, siempre que adquiera el 95 por ciento de el valor total.



HACEMOS EL PROCESO SIN COSTURAS PARA USTED

PASO 1: CONTRATO DE COMPRA — PROPIEDAD CEDIDA

Usted y su comprador celebran un contrato de compra con respecto a la venta de su propiedad (conocida como “propiedad cedida”). Este contrato de compra de propiedad cedida debe contener una “cláusula de cooperación” que obliga al comprador a cooperar en la estructuración de la transacción como un intercambio con impuestos diferidos. Contáctenos para obtener un ejemplo de “cláusula de cooperación”.

PASO 2: DOCUMENTOS DE INTERCAMBIO DE PROPIEDAD CEDIDA

Posteriormente, comuníquese con First American Exchange para comenzar el proceso de intercambio con impuestos diferidos. Prepararemos un acuerdo de intercambio, una asignación del contrato de compra de propiedad cedida (que nos asigna sus derechos como vendedor), un aviso de la asignación (para la entrega al comprador) e instrucciones al agente de liquidación necesario para completar la transacción. Todos estos documentos deben estar firmados y fechados antes o en la fecha de cierre.

PASO 3: CIERRE DE LA PROPIEDAD CEDIDA

Cuando se cumplan las condiciones de cierre, su propiedad cedida se entregará al comprador. Mientras que el transporte será directamente de usted para el comprador, representará una transferencia de usted a First American Exchange en intercambio de otros bienes que recibirá en una fecha posterior. También representa la venta de First American Exchange al comprador por dinero en efectivo. Los ingresos en efectivo de la venta de la propiedad cedida deben entregarse directamente a First American Exchange. En ningún momento deberá quedar usted registrado en el recibo real o constructivo de los ingresos en efectivo.

PASO 4: PROCEDIMIENTOS Y FORMULARIOS DE LA PROPIEDAD CEDIDA

Después del cierre de la propiedad cedida, First American Exchange retendrá los ingresos del intercambio y le proporcionará formularios para identificar posibles propiedades de reemplazo dentro del período de identificación de 45 días.

PASO 5: CONTRATO DE COMPRA - PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Una vez que haya identificado las propiedades de reemplazo adecuadas “similares” y haya tomado una decisión sobre qué propiedades identificadas desea adquirir, celebrará un contrato de compra con el vendedor. Este contrato de compra de propiedad de reemplazo también debe contener una “cláusula de cooperación” que obligue al vendedor a cooperar con usted para completar su intercambio con impuestos diferidos. Contáctenos para obtener un ejemplo de “cláusula de cooperación”.

PASO 6: DOCUMENTOS DE INTERCAMBIO DE PROPIEDAD DE REEMPLAZO

First American Exchange preparará una asignación del contrato de compra de propiedad de reemplazo (que nos asigna sus derechos como comprador), un aviso de la asignación (para la entrega al vendedor) e instrucciones al agente de liquidación necesarias para completar la transacción. Todos estos documentos deben estar firmados y fechados antes o en la fecha de cierre.



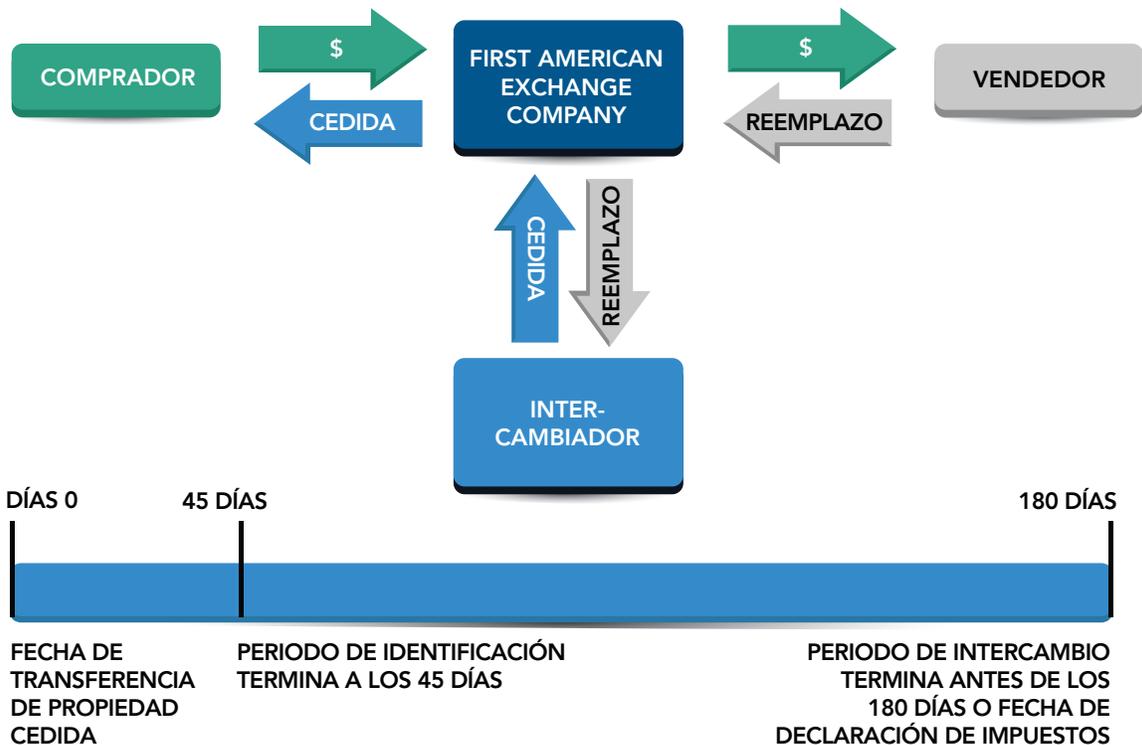
PASO 7: CIERRE DE LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Cuando se hayan cumplido las condiciones de cierre, First American Exchange entregará los ingresos del intercambio al agente de liquidación para adquirir la propiedad de reemplazo. El vendedor le transferirá la propiedad de reemplazo directamente a usted. Esta transferencia representará una compra del vendedor por parte de First American Exchange y una transferencia a usted al finalizar el intercambio. Recuerde que, para calificar para el tratamiento con impuestos diferidos, este cierre debe ocurrir antes de los 180 días de la fecha de cierre de su primera propiedad cedida o la fecha de vencimiento de la presentación de su declaración de impuestos federales para el año en el que su propiedad cedida, se transfirió, incluyendo extensiones.

PASO 8: MANTENERLE INFORMADO Y CONCILIACIÓN FINAL

Antes de la conclusión de su intercambio, First American Exchange le proporcionará una copia de los documentos de intercambio, incluyendo una declaración que refleja el recibo y desembolso de todos los fondos de intercambio. Con esta información, usted y su asesor fiscal completarán el Formulario 8824 para presentarlo en su declaración de impuestos federales, así como cualquier formulario estatal requerido para declarar la transacción como un intercambio.

El proceso de intercambio 1031



LAS VENTAJAS DE NUESTRO INTERMEDIARIO CALIFICADO LE PROPORCIONAN TRANQUILIDAD.

Experiencia, servicio nacional, solidez financiera. El intermediario calificado que elija debe contar con estas características, además de credenciales sólidas en intercambios 1031 con impuestos diferidos. Eso es lo que puede esperar de First American Exchange. First American Exchange mantiene un bono de fidelidad multimillonario y un seguro por errores y omisiones de un suscriptor líder.

Antes de comenzar el proceso de venta de una propiedad que pudiera ser parte de una transacción de intercambio, llame a First American Exchange Company o visite nuestro sitio de Internet en www.firstexchange.com. Permítanos ayudarlo a cosechar los beneficios de su inversión. Es un movimiento inteligente.

800.556.2520
1031@firstam.com
www.firstexchange.com

First American Exchange Company, LLC, un intermediario calificado, no es un representante, vendedor o agente financiero o inmobiliario y no tiene autorización para brindar asesoramiento financiero, inmobiliario, fiscal o legal. Consulte con su asesor financiero, inmobiliario, fiscal o legal sobre sus circunstancias específicas. First American Exchange Company, LLC no garantiza, ni en forma explícita ni implícita, la información presentada, ni asume responsabilidades por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila y First American Exchange Company son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation o sus afiliadas.

