



12 Preguntas

FRECUENTES QUE SE HACEN LOS EXTRANJEROS AL INVERTIR EN BIENES RAÍCES EN FLORIDA



SIGUENOS EN:

- [305TAX](#)
- [305TAX](#)
- [305TAX](#)
- [305TAXOFFICIAL](#)

MARCO DIECI, CONSULTOR TRIBUTARIO



ENROLLED AGENT (EA)

CERTIFIED ACCEPTANCE AGENT (CAA)

ELECTRONIC RETURN ORIGINATOR (ERO)

305TAX.COM

+1 (305) 239-5500

3625 NW 82ND AVE SUITE 311,
DORAL, FL 33166



AUTHORIZED PROVIDER



National Association of
Tax Professionals

NATP



NAAEA

ADMITTED TO
PRACTICE
BEFORE THE IRS

ENROLLED
AGENT

2023 305TAX WWW.305TAX.COM

305 239-5500

PRIMERA EDICIÓN: JULIO 2023

2023 MARCO DIECI

CREACIÓN DEL CONTENIDO:

MARCO DIECI, CONSULTOR TRIBUTARIO

 | 305TAX

ENROLLED AGENT (EA)

CERTIFIED ACCEPTANCE AGENT (CAA)

ELECTRONIC RETURN ORIGINATOR (ERO)

MAQUETACIÓN Y DISEÑO: ROSAFRANCIA MAGO

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS. ESTA PUBLICACIÓN NO PUEDE SER REPRODUCIDA, NI EN TODO NI EN PARTE, NI REGISTRADA EN O TRANSMITIDA CON UN SISTEMA DE RECUPERACIÓN DE INFORMACIÓN, EN NINGUNA FORMA NI POR NINGÚN MEDIO, SEA MECÁNICO, FOTOQUÍMICO, ELECTRÓNICO, MAGNÉTICO, ELECTROÓPTICO, POR FOTOCOPIA O CUALQUIER OTRO, SIN EL PERMISO PREVIO POR ESCRITO DEL TITULAR DE LOS DERECHOS.

Credenciales



ENROLLED
AGENT

AUTHORIZED
PROVIDER



National Association
of Enrolled Agents

Membresías



NATP
National Association
of Tax Professionals

NAA
National Association
of Accountants

INTRODUCCION

Felicidades por su decisión de informarse antes de realizar su inversión en bienes raíces. Probablemente usted tenga muchas interrogantes acerca de los temas tributarios que lo afectan como extranjero invirtiendo en bienes raíces en los Estados Unidos.

Con el objetivo de ayudarlo a usted, que desea ingresar al mundo de las inversiones en bienes raíces, hemos preparado el Informe: "12 Preguntas Frecuentes Que se Hacen Los Extranjeros Al Invertir En Bienes Raíces En Florida", donde encontrará algunas de las respuestas a las interrogantes que usted tiene en estos momentos.

Este material es conciso y resumido, sin embargo, está presentado con suficiente detalle para facilitar su entendimiento sobre la mayoría de los aspectos tributarios que le aplican.

Tenga en cuenta que este Informe fue diseñado como una guía general y que los aspectos tributarios que le pudiesen aplicar a usted dependen de factores tales como:

- circunstancias personales,
- objetivos financieros,
- nivel de experiencia,
- tamaño de la inversión,
- tolerancia al riesgo,
- impuestos aplicables y
- consideraciones legales.

INTRODUCCION

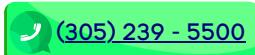
Le recomendamos leer el Informe en su totalidad. Probablemente alguna información le puede parecer confusa o muy técnica, es por ello que le pedimos que anote todas las preguntas que le surjan. Luego busque la asesoría de un contador o abogado especializado en bienes raíces y leyes fiscales, para que evalúe su situación particular y determine la mejor opción para usted.

Nosotros estamos a su orden para atenderlo y responder esas preguntas.

Comuníquese con nosotros vía WhatsApp al +1 (305) 239-5500.

Deseándole lo mejor en su nuevo emprendimiento de inversión en bienes raíces en los Estados Unidos, le saluda cordialmente,

Marco Dieci EA
CEO de 305TAX



ÍNDICE

Introducción	3
1 ¿Cuál es la mejor manera de invertir en bienes raíces para un extranjero no residente? ¿A título personal o a través de una empresa? Ventajas y desventajas.	8
2 ¿Cuáles estructuras corporativas existen para invertir en bienes raíces? Ventajas y desventajas.	15
3 ¿Cuántos miembros puede tener una LLC y cuántos accionistas una Corporación?	19
4 ¿Cuál es el proceso de creación de una empresa en Florida? ¿Cuáles son los requisitos, costos y plazos?	22
5 ¿Es necesario viajar a los EEUU para crear una empresa o abrir una cuenta bancaria personal/empresa?	27
6 ¿Cuáles son los impuestos a los que están sujetas las LLCs y las Corporaciones propiedad de socios extranjeros que invierten en bienes inmuebles? ¿Cuáles son las tarifas impositivas?	31

ÍNDICE

7	¿A que impuestos está sujeto un extranjero no residente que invierte en bienes raíces? ¿Cuáles son las tarifas impositivas?	35
8	¿Cuáles son los gastos deducibles permitidos más comunes en el negocio de renta de bienes inmuebles?	52
9	¿Cuándo se presentan y pagan los impuestos de extranjeros no residentes, LLC y Corporaciones? ¿Cuáles son las penalidades por no declarar y pagar impuestos?	58
10	¿Si soy extranjero y recibo ingresos por la renta de un inmueble, debo presentar una declaración y pagar impuestos?	67
11	¿Se puede diferir el pago de los impuestos por la venta de un inmueble?	69
12	Estoy enterado de que existe una retención de impuestos del 15% basada en el precio de venta de un bien inmueble. ¿Estoy sujeto a esta retención, siendo un extranjero no residente ?	71

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

La información contenida en este material ha sido preparada con fines educativos y como referencia únicamente, diseñada como una guía para el usuario y no tiene la intención de ser un sustituto para el usuario que busca asesoramiento profesional basado en situaciones reales específicas. Aunque la información contenida en este material ha sido cuidadosamente revisada, su precisión no es garantizada. El usuario de la información la acepta tal como está y asume toda la responsabilidad por su uso. **Ten Wizards LLC dba 305TAX**, sus socios, gerentes, empleados, y el autor de este material no serán considerados responsables de cualquier acción o demanda legal basada en el uso de este material, ya sea parcial o total. Finalmente, la información contenida en esta presentación NO constituye asesoría contable, financiera, legal ni tributaria. Si se requiere asesoría experta y personalizada, busque los servicios de un profesional competente.

1

**¿CUÁL ES LA MEJOR MANERA DE INVERTIR
EN BIENES RAÍCES
PARA UN EXTRANJERO NO RESIDENTE?
¿A TITULO PERSONAL
O A TRAVÉS DE UNA EMPRESA?
VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

¿CUÁL ES LA MEJOR MANERA DE INVERTIR EN BIENES RAÍCES PARA UN EXTRANJERO NO RESIDENTE?

¿A TÍTULO PERSONAL O A TRAVÉS DE UNA EMPRESA? VENTAJAS Y DESVENTAJAS

La inversión en bienes raíces en los Estados Unidos como extranjero no residente puede ser una excelente opción para diversificar su cartera de inversiones. La decisión de invertir de manera personal o a través de una empresa dependerá de varios factores, como sus objetivos financieros, sus circunstancias personales y la estructura legal y fiscal que más le convenga. Aquí le presento algunas ventajas y desventajas de ambas opciones:

INVERTIR DE MANERA PERSONAL

INVERTIR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA

www.305tax.com

INVERTIR DE MANERA PERSONAL

VENTAJAS

1

Simplificación:

Invertir a título personal puede ser menos complicado en términos administrativos y legales, ya que no es necesario establecer y mantener una entidad empresarial, lo que puede implicar menos trámites y costos iniciales.

2

Control directo:

Invertir personalmente le brinda un control directo sobre sus inversiones, decisiones y estrategias, lo que le permite tomar rápidamente todas las decisiones relacionadas con la adquisición, gestión y venta de propiedades.

3

Beneficios fiscales:

Al invertir de manera personal, puedes aprovechar ciertos beneficios fiscales, como las exenciones fiscales para las ganancias de capital de la venta de propiedades residenciales, dependiendo de su situación particular y las leyes fiscales aplicables.

INVERTIR DE MANERA **PERSONAL**

DESVENTAJAS:

1. Responsabilidad personal, menor protección de activos:

Al invertir de manera personal, usted asume la responsabilidad personal por cualquier deuda, litigio u otros problemas legales relacionados con las propiedades. Sus propiedades estarán directamente a su nombre, lo que significa que podrían estar en riesgo en caso de demandas o problemas legales.

2. Limitación de capital:

Invertir de manera personal puede limitar su capacidad para acceder a grandes cantidades de capital. Dependiendo de su situación financiera personal, es posible que no disponga de los recursos financieros suficientes para realizar inversiones a gran escala.

INVERTIR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA

VENTAJAS:

1 Protección de activos:

Al establecer una empresa, como una LLC (Limited Liability Company) o una Corporación, pudiera limitar su responsabilidad personal y proteger sus activos personales al proporcionar una capa de protección legal en caso de litigios o deudas relacionadas con las propiedades.

2 Mayor acceso a financiamiento y capital:

Una empresa puede tener una mayor capacidad para obtener financiamiento y capital adicional a través de préstamos comerciales, inversores externos o socios comerciales. Esto puede permitirte realizar inversiones más grandes y diversificadas.

3 Flexibilidad de estructura:

Puede personalizar la estructura empresarial para satisfacer sus necesidades, considerando aspectos como las LLC, Corporación, entre otras opciones.

INVERTIR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA

4 Beneficios fiscales:

Dependiendo de la estructura empresarial y las leyes fiscales aplicables, es posible que pudiese aprovechar ciertos beneficios fiscales adicionales, como posibles ventajas en la planificación fiscal, como por ejemplo evitar la retención de impuestos del 15% calculada sobre el precio de venta de una propiedad.

DESVENTAJAS:

1. Mayor complejidad y costos:

Establecer y administrar una empresa conlleva más trámites y costos iniciales, como la creación de una entidad legal, el cumplimiento de requisitos contables y la presentación de impuestos federales y estatales corporativos. Además, puede requerir más tiempo y esfuerzo en términos de administración y cumplimiento de normas.

INVERTIR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA

2. Menor flexibilidad:

Al invertir a través de una empresa, es posible que deba seguir ciertas reglas y regulaciones comerciales, lo que puede limitar su flexibilidad para tomar decisiones de inversión de manera independiente.

3. Responsabilidad limitada:

Aunque la estructura empresarial puede proporcionar cierta protección de activos, es importante tener en cuenta que, en algunas circunstancias, los bancos o prestamistas pueden requerir garantías personales, lo que significa que aún podría ser responsable personalmente de ciertas obligaciones financieras.

Es importante tener en cuenta que la elección entre invertir de manera personal o a través de una empresa puede depender de factores como sus circunstancias personales, sus objetivos financieros, nivel de experiencia, tamaño de la inversión, tolerancia al riesgo, impuestos y consideraciones legales. Le recomendaría buscar el asesoramiento de un profesional, como un abogado o contador especializado en bienes raíces y leyes fiscales, para evaluar su situación específica y determinar la mejor opción para usted.

2

**¿CUÁLES ESTRUCTURAS CORPORATIVAS
EXISTEN PARA INVERTIR
EN BIENES RAÍCES?
VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

¿CUÁLES ESTRUCTURAS CORPORATIVAS EXISTEN PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES? VENTAJAS Y DESVENTAJAS

En los Estados Unidos, existen varias estructuras corporativas que se pueden utilizar para invertir en bienes raíces. Cada una de ellas tiene sus propias ventajas y desventajas, y la elección de la estructura adecuada dependerá de diversos factores, como los objetivos de inversión, la responsabilidad legal y fiscal, la cantidad de inversionistas y la flexibilidad deseada.

A continuación, se presentan algunas de las estructuras corporativas más comunes:

1

Propiedad individual:

Tal como lo mencionamos en la pregunta anterior, una persona puede invertir en bienes raíces de forma individual, sin la necesidad de formar una entidad legal separada. La principal ventaja es la simplicidad y la toma de decisiones independientes. Sin embargo, esto también implica que la responsabilidad personal y los riesgos legales recaen directamente sobre el inversionista.

¿CUÁLES ESTRUCTURAS CORPORATIVAS EXISTEN PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES? VENTAJAS Y DESVENTAJAS

2

Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC, por sus siglas en inglés):

Una LLC es una entidad legal separada de sus propietarios y ofrece una combinación de ventajas de una corporación y una sociedad. Los miembros de la LLC tienen una responsabilidad limitada en relación con las deudas y obligaciones de la empresa. Además, permite una mayor flexibilidad en la estructura de gestión y la distribución de beneficios y pérdidas. Sin embargo, las LLC pueden tener requisitos de formación y mantenimiento, así como implicaciones fiscales específicas.

3

Sociedad Limitada (LP, por sus siglas en inglés):

Sociedad en comandita: Una sociedad en comandita es una estructura que incluye tanto a socios generales como a socios comanditarios. Los socios generales tienen responsabilidad ilimitada y administran la empresa, mientras que los socios comanditarios tienen responsabilidad limitada y no participan en la gestión. Esto puede ser beneficioso para aquellos inversionistas que deseen tener una participación pasiva en la inversión. Sin embargo, las desventajas incluyen la posible complicación de las relaciones entre los socios y la responsabilidad personal de los socios generales.

¿CUÁLES ESTRUCTURAS CORPORATIVAS EXISTEN PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES? VENTAJAS Y DESVENTAJAS

4

Compañía Anónima (Corporation):

Una corporación es una entidad legal independiente de sus propietarios y ofrece una fuerte protección de responsabilidad limitada. Las acciones de una corporación son propiedad de los accionistas y la empresa es administrada por una junta directiva designada. Las ventajas incluyen la responsabilidad limitada, la facilidad para transferir la propiedad y la posibilidad de emitir acciones para recaudar capital. Sin embargo, las desventajas pueden incluir una mayor complejidad, pueden tener requisitos más rigurosos en términos de formación, mantenimiento y presentación de informes, así como la doble imposición de impuestos a nivel de la corporación y a nivel personal de los accionistas.

Es importante tener en cuenta que la elección entre invertir de manera personal o a través de una empresa puede depender de factores como sus circunstancias personales, sus objetivos financieros, nivel de experiencia, tamaño de la inversión, tolerancia al riesgo, impuestos y consideraciones legales. Le recomendaría buscar el asesoramiento de un profesional, como un abogado o contador especializado en bienes raíces y leyes fiscales, para evaluar su situación específica y determinar la mejor opción para usted.

3

¿CUÁNTOS MIEMBROS
PUEDE TENER UNA
LLC Y CUÁNTOS ACCIONISTAS
UNA CORPORACIÓN?

¿CUÁNTOS MIEMBROS PUEDE TENER UNA LLC Y CUÁNTOS ACCIONISTAS UNA CORPORACIÓN?

En los Estados Unidos, tanto una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) como una corporación (Corporation) pueden tener varios socios o miembros. Sin embargo, hay diferencias específicas en la cantidad y tipo de socios permitidos en cada estructura legal.

LLC:

En el caso de una LLC, no hay límite máximo en cuanto al número de socios o miembros que puede tener en la mayoría de los estados de EEUU. Puede estar compuesta por un solo individuo (conocido como una LLC de un solo miembro) o por múltiples individuos, e incluso puede incluir a otras LLCs o corporaciones como miembros. Por lo tanto, una LLC puede tener desde dos hasta un número mucho mayor de miembros, dependiendo de los requisitos y regulaciones estatales.

¿CUÁNTOS MIEMBROS PUEDE TENER UNA LLC Y CUÁNTOS ACCIONISTAS UNA CORPORACIÓN?

CORPORACIÓN:

En el caso de una corporación, puede tener múltiples accionistas, y generalmente no hay un límite máximo en cuanto al número de que puede tener. Una corporación puede ser de propiedad privada (*privately held*), en cuyo caso los accionistas son un grupo selecto y restringido de personas, o puede ser de propiedad pública (*publicly held*), en cuyo caso hay muchos accionistas y las acciones de la empresa se negocian públicamente en los mercados financieros. Cabe destacar que, a diferencia de las LLC, las corporaciones emiten acciones a sus accionistas como prueba de propiedad y participación en la empresa.

En resumen, tanto las LLC como las corporaciones pueden tener múltiples socios o accionistas en los Estados Unidos, sin límite máximo establecido. Sin embargo, es importante tener en cuenta las regulaciones específicas del estado y consultar con un profesional legal o contable para obtener asesoramiento específico, preciso y actualizado en función de la jurisdicción y la estructura empresarial deseada sobre las leyes y requisitos aplicables a su situación particular.

4

**¿CUÁL ES EL PROCESO DE CREACIÓN
DE UNA EMPRESA EN FLORIDA?
¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS,
COSTOS Y PLAZOS?**

¿CUÁL ES EL PROCESO DE CREACIÓN DE UNA EMPRESA EN FLORIDA? ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS, COSTOS Y PLAZOS?

El proceso para crear una empresa en Florida implica los siguientes pasos:

PASO 1: DECIDIR LA ESTRUCTURA LEGAL DE LA EMPRESA.

En Estados Unidos, se pueden establecer diferentes tipos de entidades legales, como una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) o una Corporación (Corporation), entre otras. Cada estructura tiene implicaciones legales y fiscales diferentes, por lo que se debe investigar y determinar cuál es la más adecuada para sus necesidades comerciales.

PASO 2: ELEGIR UN NOMBRE.

Se debe seleccionar un nombre único para la LLC o Corporación que cumpla con los requisitos establecidos por la División de Corporaciones del Departamento de Estado de la Florida.

Si se está creando una LLC, el nombre debe incluir "LLC" o una abreviatura como "L.L.C." al final del nombre.

Si se está creando una Corporación, el nombre debe incluir "Corporation", o una abreviatura como "Inc" o "Corp" al final del nombre.

Puede verificar la disponibilidad del nombre a través del sitio web de la División de Corporaciones.

¿CUÁL ES EL PROCESO DE CREACIÓN DE UNA EMPRESA EN FLORIDA? ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS, COSTOS Y PLAZOS?

PASO 3: DESIGNAR UN AGENTE REGISTRADO:

Debe designar un agente registrado en Florida para su LLC o Corporación. El agente registrado es la persona o entidad autorizada para recibir documentos legales y de notificación en nombre de la empresa. El agente registrado debe tener una dirección física en Florida.

PASO 4: PRESENTAR LOS DOCUMENTOS DE FORMACIÓN (REGISTRO DE LA EMPRESA):

EN EL CASO DE LA LLC:

Se deben presentar los documentos de formación de la LLC ante la División de Corporaciones. Esto implica completar y presentar el formulario de "Articles of Organization" (Artículos de Organización) junto con el pago de la tarifa correspondiente. El formulario incluirá información como el nombre de la LLC, la dirección comercial, el nombre y la dirección del agente registrado, entre otros detalles.

EN EL CASO DE LA CORPORACIÓN:

Se deben preparar los documentos de constitución de la Corporación. En Florida, se utiliza el formulario "Articles of Incorporation" (Artículos de Incorporación). Este formulario requiere información básica, como el nombre de la Corporación, la dirección principal, el propósito comercial de la Corporación, los nombres y direcciones de los directores, el nombre y dirección del agente registrado, y la cantidad y tipo de acciones autorizadas.

¿CUÁL ES EL PROCESO DE CREACIÓN DE UNA EMPRESA EN FLORIDA? ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS, COSTOS Y PLAZOS?

PASO 5: ELABORAR UN ACUERDO OPERATIVO (LLC OPERATING AGREEMENT) O LOS ESTATUTOS (CORPORATION BY-LAWS):

En el caso de una LLC, se recomienda elaborar un Acuerdo Operativo (Operating Agreement) para establecer las reglas y regulaciones internas de la LLC, así como las responsabilidades y derechos de los miembros.

En el caso de una Corporación, recomendamos preparar los estatutos de la Corporación (By-Laws), para establecer las reglas y regulaciones internas de la Corporación, así como las responsabilidades y derechos de los accionistas.

PASO 6: OBTENER UN EIN:

Se deberá obtener un Número de Identificación del Empleador (EIN) del Servicio de Rentas Internas (IRS). Existen varias maneras para solicitarlo, sin embargo, como los extranjeros usualmente no disponen de un número de Seguro Social, hay que solicitarlo vía fax al IRS de forma gratuita. Si desea conocer en detalle el proceso, pulse el enlace siguiente: 305tax.com/services/ein-application

PASO 7: CUMPLIR CON LOS REQUISITOS FISCALES Y REGULATORIOS:

Deberá cumplir con los requisitos fiscales y regulatorios de Florida y del Gobierno Federal. Esto puede incluir obtener licencias y permisos comerciales, registrar su empresa para el impuesto estatal sobre ventas y uso (si correspondiese), y cumplir con las demás obligaciones fiscales federales y estatales (si correspondiese).

¿CUÁL ES EL PROCESO DE CREACIÓN DE UNA EMPRESA EN FLORIDA? ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS, COSTOS Y PLAZOS?

REQUISITOS:

En Florida lo que se requiere es tener un pasaporte vigente, una dirección comercial en el Estado, los nombres completos y direcciones de los directores de la empresa, nombre completo y dirección de un agente registrado, y el propósito de la empresa.

COSTOS DE REGISTRO:

Los costos de registro varían dependiendo de cada firma de asesores. Comuníquese con nosotros, con gusto lo atendemos y le explicamos los costos en detalle.

PLAZOS:

Los plazos para crear una empresa en Estados Unidos pueden variar según el Estado y la estructura legal elegida. En general, el proceso de registro puede llevar desde unos pocos días hasta varias semanas, dependiendo de la eficiencia de la entidad estatal correspondiente y la documentación necesaria. Usualmente en Florida demora menos de una semana.

Es importante tener en cuenta que estos pasos son una descripción general y que los requisitos y procedimientos exactos pueden cambiar con el tiempo. Pueden existir requisitos adicionales según su situación específica y el tipo de negocio que estés estableciendo. Le recomendaría consultar el sitio web oficial de la División de Corporaciones del Departamento de Estado de la Florida y buscar asesoramiento legal o un asesor empresarial para obtener orientación y asegurarse de cumplir con todos los requisitos legales y fiscales aplicables, y para obtener información actualizada y personalizada sobre el proceso de creación de una LLC o Corporación en Florida.

5

**¿ES NECESARIO VIAJAR A LOS EEUU
PARA CREAR UNA EMPRESA O
ABRIR UNA CUENTA BANCARIA
PERSONAL/EMPRESA?**

¿ES NECESARIO VIAJAR A LOS EEUU PARA CREAR UNA EMPRESA O ABRIR UNA CUENTA BANCARIA PERSONAL/EMPRESA?

No necesariamente es obligatorio viajar a los Estados Unidos para crear una empresa o abrir una cuenta bancaria personal o empresarial

RESPECTO DE LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA EN LOS ESTADOS UNIDOS:

Todo el proceso se puede realizar de manera remota, tanto como:

- Registro de la empresa, se realiza online.
- Obtención de un número de identificación tributario de la empresa (EIN), se solicita vía fax.
- Cumplimiento de requisitos adicionales: dependiendo del tipo de negocio y la ubicación, es posible que haya requisitos adicionales a nivel estatal o local que debas cumplir. Esto puede incluir licencias comerciales, permisos específicos o registros adicionales.

¿ES NECESARIO VIAJAR A LOS EEUU PARA CREAR UNA EMPRESA O ABRIR UNA CUENTA BANCARIA PERSONAL/EMPRESA?

RESPECTO A LA APERTURA DE UNA CUENTA BANCARIA PERSONAL/EMPRESA:

INVESTIGACIÓN DE BANCOS:

Investigue los diferentes bancos y las opciones que ofrecen para cuentas personales o empresariales. Puede buscar en línea y comunicarse con los bancos para obtener información detallada. Sin embargo, la mayoría de los bancos solamente permiten la apertura de cuentas de manera presencial.

CUMPLIR CON LOS REQUISITOS:

Cada banco tiene requisitos específicos para abrir una cuenta, que pueden incluir documentación personal, como el pasaporte, prueba de dirección y número de identificación tributario extranjero (si corresponde).

PROCESO DE SOLICITUD:

Puede completar la solicitud de apertura de cuenta en línea o enviarla por correo, según las instrucciones proporcionadas por el banco. Es posible que también deba proporcionar información adicional sobre su empresa, como documentos de constitución, pruebas de dirección física y de actividad comercial.

¿ES NECESARIO VIAJAR A LOS EEUU PARA CREAR UNA EMPRESA O ABRIR UNA CUENTA BANCARIA PERSONAL/EMPRESA?

VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD:

Para cumplir con las regulaciones contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, es posible que deba pasar por un proceso de verificación de identidad. Algunos bancos pueden permitir la verificación remota, mientras que otros pueden requerir la presencia física en una sucursal. Esto depende del banco específico y las regulaciones aplicables.

Tenga en cuenta que los requisitos pueden variar dependiendo del estado en el que planee establecer su empresa o abrir una cuenta bancaria. Le recomendaría investigar las regulaciones y requisitos específicos del estado y del banco al que le gustaría acercarse. También puede considerar la posibilidad de consultar con un abogado o asesor financiero para obtener orientación personalizada en función de sus circunstancias particulares.

6

**¿CUÁLES SON LOS IMPUESTOS A LOS QUE
ESTÁN SUJETAS LAS LLC'S Y
LAS CORPORACIONES
PROPIEDAD DE SOCIOS
EXTRANJEROS QUE
INVIERTEN EN BIENES INMUEBLES?
¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?**

¿CUÁLES SON LOS IMPUESTOS A LOS QUE ESTÁN SUJETAS LAS LLC'S Y LAS CORPORACIONES PROPIEDAD DE SOCIOS EXTRANJEROS QUE INVIERTEN EN BIENES INMUEBLES ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Las diferentes estructuras corporativas en Estados Unidos tienen implicaciones fiscales significativas. A continuación, te mencionaré algunas de las estructuras corporativas más comunes y sus implicaciones fiscales generales:

1

Compañías de Responsabilidad Limitada (LLC):

Una LLC es una entidad legal separada de sus propietarios, conocidos como miembros. A menudo, las LLC son tratadas como entidades "ignoradas" para fines fiscales, lo que significa que los ingresos y gastos de la LLC se presentan en la declaración de impuestos personal de sus miembros. Sin embargo, una LLC también puede optar por ser tratada como una corporación para fines fiscales.

Impuestos aplicable:

LLC DE UN (1) SOLO MIEMBRO:

- Impuestos a las propiedades (se le pagan al condado)
- Impuesto sobre la renta por las ganancias por el alquiler de la propiedad desde el 10% hasta el 37% de la ganancia gravable neta
- Impuestos sucesoriales de hasta el 40%

¿CUÁLES SON LOS IMPUESTOS A LOS QUE ESTÁN SUJETAS LAS LLC'S Y LAS CORPORACIONES PROPIEDAD DE SOCIOS EXTRANJEROS QUE INVIERTEN EN BIENES INMUEBLES ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

- Impuestos sobre regalos (pudieran estar exentos si el regalo es en acciones (Intangible))
- Retención de impuesto por disposición de propiedades (hasta el 15% del precio de venta o disposición del activo)

LLC DE DOS (2) MIEMBROS:

- Impuestos a las propiedades (se le pagan al condado)
- Impuesto sobre la renta por las ganancias por el alquiler de la propiedad desde el 10% hasta el 37% de la ganancia gravable neta, los pagan los socios
- Retención de impuesto del 37% sobre la ganancia gravable neta y, del 20% para las ganancias de capital distribuible a los socios extranjeros. Lo retiene y paga la LLC al IRS. Dicha retención resulta en un crédito fiscal para los socios al momento de presentar su declaración personal.

2

Corporación C (C Corporation):

Una corporación es una entidad legal separada de sus propietarios. Se gravan sobre las ganancias corporativas a nivel federal y posiblemente también a nivel estatal. Las corporaciones pueden ser gravadas con una tasa impositiva corporativa federal y los propietarios también pagan impuestos personales sobre las distribuciones de dividendos y las ganancias de capital. Esto se conoce como "doble tributación".

¿CUÁLES SON LOS IMPUESTOS A LOS QUE ESTÁN SUJETAS LAS LLC'S Y LAS CORPORACIONES PROPIEDAD DE SOCIOS EXTRANJEROS QUE INVIERTEN EN BIENES INMUEBLES ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Impuestos aplicable:

- Impuestos a las propiedades (se le pagan al condado).
- Impuesto sobre la renta si se renta la propiedad, del 21% del ingreso gravable neto.
- Impuestos sucesoriales de hasta el 40%.
- Retención de impuesto por disposición de acciones de la C-Corp (de hasta el 15% del precio de venta o disposición del activo), si la C-Corp es considerada una Corporación Holding de bienes raíces en EEUU (USRPHC) según la Ley de FIRPTA.
- Retención de impuestos en repatriación de capitales (30% por concepto de dividendos a extranjeros no residentes).
- El socio extranjero podría estar sujeto a impuestos del país de origen sobre dividendos y/o intereses.

Es importante destacar que las implicaciones fiscales pueden variar según la situación individual de cada empresa y dependiendo del estado en el que operen. Además, es importante consultar a un profesional en impuestos para obtener asesoramiento específico sobre su situación.

7

**¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO
UN EXTRANJERO NO RESIDENTE
QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES?
¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?**

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Un extranjero no residente que invierte en bienes raíces en los Estados Unidos, puede estar sujeto a distintos impuestos federales, estatales y locales. A continuación, explicaremos los impuestos más relevantes:

Impuesto sobre la renta:

Los extranjeros no residentes que invierten en bienes raíces en los Estados Unidos generalmente están sujetos a impuestos federales sobre la renta si tienen ingresos derivados de fuentes estadounidenses, como lo son los ingresos por rentas de inmuebles.

El código tributario estadounidense establece diferentes métodos y niveles de imposición sobre la renta, dependiendo del carácter del ingreso:

- Ingresos periódicos fijos y determinables (FDAP, por sus siglas en inglés)
- Ingresos efectivamente conectados con el ejercicio de una actividad empresarial (ECI, por sus siglas en inglés)
- Ganancias de Capital (Ganancias obtenidas por la disposición (venta) de bienes inmuebles en EEUU)

A continuación, explicaremos como afectan cada uno de los métodos arriba mencionados a los extranjeros no residentes que obtienen ingresos por renta de bienes raíces en EEUU.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Ingresos periódicos fijos y determinables (FDAP):

Un extranjero no residente está sujeto a una tasa fija de impuestos del 30% sobre el “monto bruto” de todas las fuentes de ingresos periódicos fijos y determinables obtenidos en EEUU que no estén efectivamente conectados con el ejercicio de una actividad empresarial realizada por el extranjero no residente en EEUU.

Lo anterior significa que el impuesto sobre la renta se calcula sobre el monto bruto del ingreso, sin considerar los posibles gastos deducibles. Utilicemos la renta de un inmueble como ejemplo:

Renta anual: \$30.000

Tasa impositiva: 30%

Impuesto por pagar: \$9.000

Cabe destacar que este impuesto debe ser retenido por el pagador de la renta y enterado prontamente al IRS. Por este motivo es que este impuesto es conocido como “Impuesto Retenido”.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Entendemos que lo anterior suena muy desalentador, pero no se preocupe, ya que el código tributario estadounidense establece una “Elección” especial a los extranjeros no residentes en EEUU que perciben ingresos provenientes de rentas de inmuebles en EEUU, que le permite al contribuyente extranjero calcular el impuesto por pagar basándose en el ingreso neto (después de deducir los gastos permisibles) en vez del ingreso bruto. Las tarifas que aplican las vamos a ver a continuación.

Ingresos efectivamente conectados con el ejercicio de una actividad empresarial (ECI):

El impuesto sobre la renta del ingreso obtenido por extranjeros no residentes de fuente estadounidense que esté efectivamente conectado con el ejercicio de una actividad empresarial en EEUU se calcula tomando como base el ingreso neto obtenido (neto de costos y gastos deducibles) y aplicando la tabla de tasas impositivas ordinarias y progresivas que aplica para los individuos considerados residentes en EEUU.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Para el año fiscal 2023, las tasas impositivas que aplican son las siguientes:

Ingreso Gravable Neto		Impuesto Adeudado				
Desde	Hasta	US\$	+	%	Descripción	US\$
\$1	\$11,000			10%	del ingreso gravable neto	
\$11,001	\$44,725	1,100.00	+	12%	del monto por encima de	11,000.00
\$44,726	\$95,375	5,147.00	+	22%	del monto por encima de	44,725.00
\$95,376	\$182,100	16,290.00	+	24%	del monto por encima de	95,375.00
\$182,101	\$231,250	37,104.00	+	32%	del monto por encima de	182,100.00
\$231,251	\$578,125	52,832.00	+	35%	del monto por encima de	231,250.00
\$578,126	o más	174,238.25	+	37%	del monto por encima de	578,125.00

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Ejemplo:

Renta anual:	\$55.001
Deducciones permitidas:	\$30.001
Ingreso gravable neto:	\$25.001
Impuesto por pagar:	
De \$1 a \$11.000 = \$11.000 al 10%	\$1.100
De \$11.001 a \$25.001 = \$14.000 al 12%	\$1.680
Total impuesto por pagar:	\$2.780

Importante:

Es muy importante destacar que un extranjero no residente que incumpla con la obligación de presentación de una declaración de impuestos veraz, exacta y de manera oportuna (como lo establece la Regulación de la Tesorería 1.874-1), pierde la capacidad de reclamar las deducciones y créditos relacionados con los ingresos obtenidos del alquiler de bienes inmuebles que los extranjeros no residentes pueden reclamar al optar por la Elección” especial para los extranjeros no residentes en EEUU (Sección 871(d)). Esta situación origina que los ingresos brutos obtenidos por rentas de inmuebles estarían sujetos a la retención de impuestos del 30%.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Impuesto sobre ganancias de capital:

Los extranjeros no residentes también pueden estar sujetos a impuestos sobre las ganancias de capital en los Estados Unidos. Las ganancias de capital ocurren cuando usted vende un activo. Las propiedades en bienes raíces son categorizadas como activos, por lo tanto, sujetas a este impuesto.

Las ganancias de capital se clasifican dependiendo del tiempo de tenencia del activo:

- Tenencia menor o igual que 1 año: Ganancia a corto plazo
- Tenencia mayor que 1 año: Ganancia a largo plazo

Las ganancias de capital a corto plazo son gravadas utilizando las tasas impositivas ordinarias y progresivas que detallamos anteriormente en la sección de impuesto sobre la renta.

Para el año 2023, las ganancias de capital (GC-LP) a largo plazo son gravadas utilizando las siguientes tasas impositivas que aplican para los extranjeros no residentes:

	<u>Tasa</u>
Ingreso gravable total (incluye la GC-LP): Hasta \$44.625	0%
Ingreso gravable total (incluye la GC-LP): De \$44.625 a \$492.300	15%
Ingreso gravable total (incluye la GC-LP): Más de \$492.300	20%

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Ley de Impuesto Sobre Inversiones Extranjeras En Bienes Inmuebles (FIRPTA):

Ley del Impuesto Sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Inmuebles de 1980 (Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA) establece una retención de impuestos de hasta el 15% del importe bruto de la disposición (venta, valor de mercado, etc.) cuando un extranjero no residente enajena (vende, transfiere, intercambia, etc.) bienes inmuebles estadounidenses, aunque pueden aplicar ciertas excepciones y exenciones.

Esta retención es considerada como un crédito fiscal que se puede aplicar contra la ganancia de capital que se informe en la declaración de impuesto anual del contribuyente extranjero.

Esto significa que, el contribuyente extranjero recibirá una devolución de impuestos si el monto retenido es superior al impuesto sobre la ganancia de capital por pagar, determinado en la declaración de impuestos. A continuación, un ejemplo de una transacción FIRPTA por la venta de un inmueble, sin considerar las posibles excepciones:

Fecha de venta: Junio 2 de 2023

Precio de venta: \$500.000

Costos de cierre | venta: \$30.000

Fecha de compra: Febrero 5 de 2016

Precio de compra: \$350.000

Costos de cierre | compra: \$10.000

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

A la fecha de la venta, el 2 de junio de 2023 el vendedor extranjero hubiese obtenido el siguiente resultado en la transacción:

Precio de venta: \$500.000

Menos:

Retención del 15% (FIRPTA): (\$75.000) (crédito fiscal)

Costos de cierre | venta: (\$30.000)

Total efectivo recibido: \$395.000

A la fecha de la presentación de la declaración de impuestos anual (posiblemente a finales de enero de 2024), el vendedor extranjero tendría el siguiente resultado en su declaración:

Precio de Venta: \$500.000

Menos:

Precio de compra: \$350.000

Costos de cierre | venta: (\$30.000)

Costos de cierre | compra: (\$10.000)

Ganancia en la venta \$110.000

Impuesto por pagar (\$9.851)

Impuesto retenido (FIRPTA) \$75.000

Monto de la devolución \$65.649

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

El monto de la devolución será enviado por el IRS ya sea mediante un cheque por correo regular, o vía transferencia bancaria, si en la declaración de impuestos se colocó la información de la cuenta bancaria de contribuyente extranjero. Los plazos de recepción varían, en general demora 90 días contados a partir del envío electrónico de la declaración de impuestos anual.

A fines de planificación tributaria, una manera de evitar este impuesto, entre otras, sería comprar las propiedades a nombre de una LLC de dos miembros.

Impuestos a los regalos:

Estados Unidos grava un impuesto sobre donaciones sobre ciertas transferencias de bienes o activos, realizadas en vida tanto por residentes como por no residentes. Los extranjeros no residentes, también están sujetos al impuesto sobre donaciones en determinadas circunstancias.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Aplicabilidad y ámbito de aplicación:

El impuesto sobre donaciones estadounidense se aplica a los extranjeros no residentes cuando hacen donaciones de bienes tangibles situados en Estados Unidos, independientemente de la ubicación del donante. Es importante señalar que las donaciones realizadas por extranjeros no residentes de bienes situados fuera de Estados Unidos no suelen estar sujetas al impuesto sobre donaciones estadounidense.

Exenciones del impuesto sobre donaciones para extranjeros no residentes:

Aunque los extranjeros no residentes están sujetos al impuesto sobre donaciones de EEUU, tienen acceso a un importe de exención específico. A la fecha de este informe (Julio de 2023), la cantidad anual de exclusión para las donaciones realizadas por extranjeros no residentes es de \$17.000 por destinatario. Esto significa que cualquier regalo realizado a un único destinatario en un año natural que no supere los \$17.000 en valor total, está exento del impuesto sobre donaciones.

Además, las donaciones hechas por extranjeros no residentes a sus cónyuges ciudadanos de EEUU también están generalmente exentas del impuesto sobre donaciones, gracias a la deducción matrimonial ilimitada. Sin embargo, hay que tener cuidado al hacer donaciones a cónyuges no ciudadanos, ya que la deducción matrimonial no está disponible para los cónyuges no ciudadanos a menos que se cree un fideicomiso doméstico calificado (QDOT).

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Tipos y cálculo del impuesto sobre donaciones:

Si un extranjero no residente realiza donaciones que superan el importe de exclusión anual, se aplicará el impuesto sobre donaciones. Los tipos impositivos del impuesto sobre donaciones oscilan entre el 18% y el 40%, en función del valor total de las donaciones imponibles realizadas a lo largo de la vida del donante.

El cálculo del impuesto sobre donaciones para extranjeros no residentes puede ser complejo, e implica determinar el valor de la donación y aplicar los tipos impositivos adecuados. En algunos casos, el valor de la donación puede verse reducido por determinadas deducciones o exclusiones, como las donaciones caritativas realizadas a organizaciones benéficas estadounidenses calificadas.

Requisitos de declaración:

Los extranjeros no residentes sujetos al impuesto sobre donaciones de EE.UU. deben presentar una declaración del impuesto sobre donaciones (formulario 709) ante el Servicio de Rentas Internas (IRS) si alcanzan los umbrales de declaración. Para el año 2023, el umbral de declaración para extranjeros no residentes es de \$17.000 dólares para las donaciones realizadas durante el año calendario. Sin embargo, es crucial consultar las últimas directrices del IRS o buscar asesoramiento profesional, ya que estos umbrales pueden cambiar con el tiempo.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Importante:

Los regalos de bienes inmuebles localizados en EEUU pertenecientes a extranjeros no residentes deben ser evitados en la medida de lo posible. Las acciones en Corporaciones y las participaciones en LLCs se consideran activos intangibles y no están sujetos al impuesto a los regalos.

Conclusión:

Los extranjeros no residentes que realicen donaciones de bienes situados en EEUU deben conocer las normas y reglamentos del impuesto sobre donaciones de EEUU que pueden aplicarles.

Comprender las exenciones, los tipos impositivos y los requisitos de declaración es esencial para garantizar el cumplimiento de la legislación fiscal estadounidense. Recurrir a profesionales fiscales o asesores jurídicos con experiencia en extranjeros no residentes puede aportar claridad y ayuda a la hora de navegar por las complejidades del sistema del impuesto sobre donaciones estadounidense.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Impuestos sobre el patrimonio (impuestos sucesoriales):

El impuesto sobre el patrimonio estadounidense es un tema complejo y a menudo mal entendido, y se vuelve aún más intrincado cuando se aplica a los extranjeros no residentes. Estos son personas físicas que no son ciudadanos ni residentes estadounidenses, pero que pueden tener bienes en Estados Unidos.

Comprensión de la finalidad del impuesto sobre el patrimonio estadounidense:

El impuesto estadounidense sobre el patrimonio es un impuesto que grava la transferencia de los bienes de una persona física en el momento de su fallecimiento. Su objetivo principal es generar ingresos para el gobierno de los EEUU, al tiempo que promueve la equidad y la prevención de la acumulación de riqueza a través de generaciones. Para los extranjeros no residentes el impuesto se aplica al valor de los activos localizados en los EEUU, incluidos los bienes inmuebles, las inversiones, las cuentas bancarias y otros bienes tangibles e intangibles.

Exenciones para extranjeros no residentes:

Para el año 2023, la exención del impuesto sobre el patrimonio para los extranjeros no residentes se fija en \$60.000, lo que significa que el valor de sus activos estadounidenses que superen este umbral está sujeto a tributación.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Requisitos de declaración para extranjeros no residentes:

Los extranjeros no residentes que posean activos estadounidenses que superen el umbral de exención deben cumplir los requisitos de presentación específicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas (IRS). El formulario 706-NA, United States Estate (and Generation-Skipping Transfer) Tax Return, se utiliza para declarar y calcular el monto por pagar del impuesto sobre el patrimonio.

Las tasas impositivas para los extranjeros no residentes oscilan entre el 18% y el 40%, en función del valor del patrimonio imponible.

Consideraciones sobre la planificación para extranjeros no residentes:

Dada la carga fiscal potencial sobre los activos estadounidenses, los extranjeros no residentes deben considerar cuidadosamente las estrategias de planificación patrimonial para minimizar sus obligaciones fiscales sobre el patrimonio. He aquí algunas consideraciones clave:

Donaciones vitalicias:

Los extranjeros no residentes pueden reducir el tamaño de su patrimonio imponible haciendo donaciones en vida. Estas donaciones pueden estar sujetas al impuesto sobre donaciones, pero los tipos impositivos de las donaciones suelen ser más favorables que los del impuesto sobre sucesiones.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Constitución de fideicomisos:

Los extranjeros no residentes pueden utilizar diversos fideicomisos, como los fideicomisos nacionales calificados (QDOT) o los fideicomisos extranjeros, para proteger y gestionar sus activos en EEUU y minimizar al mismo tiempo las implicaciones del impuesto sobre sucesiones. Estas estructuras pueden proporcionar flexibilidad y control sobre la distribución de los activos.

Planificación de seguros:

Las pólizas de seguro de vida mantenidas en fideicomisos irrevocables pueden constituir un medio fiscalmente eficiente de transmitir el patrimonio a los beneficiarios sin que se devenguen impuestos sucesoriales.

Disposiciones de los tratados:

Algunos países tienen tratados sobre el impuesto de sucesiones con Estados Unidos, que pueden proporcionar desgravámenes y exenciones del impuesto de sucesiones estadounidense. Los extranjeros no residentes deben consultar a profesionales tributarios familiarizados con los tratados fiscales entre su país de origen y Estados Unidos para estudiar las posibles ventajas.

¿A QUE IMPUESTOS ESTÁ SUJETO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE QUE INVIERTE EN BIENES RAÍCES? ¿CUÁLES SON LAS TARIFAS IMPOSITIVAS?

Conclusión:

El sistema tributario sucesoral estadounidense para el extranjero no residente puede resultar complicado. Comprender la finalidad, las exenciones, los requisitos de presentación y las consideraciones de planificación es vital para garantizar el cumplimiento y minimizar las cargas fiscales. Recurrir al asesoramiento de expertos y explorar las opciones disponibles para la planificación de la sucesión puede ayudar a los extranjeros no residentes a preservar su patrimonio, proteger sus activos y garantizar una transferencia eficiente del patrimonio a los beneficiarios elegidos.

8

**¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES
PERMITIDOS MÁS COMUNES
EN EL NEGOCIO DE RENTA
DE BIENES INMUEBLES?**

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES PERMITIDOS MÁS COMUNES EN EL NEGOCIO DE RENTA DE BIENES INMUEBLES?

Administrar un negocio inmobiliario de rentas requiere una gestión financiera cuidadosa, y un aspecto vital es identificar los gastos deducibles. Si conoce los gastos que pueden deducirse de sus ingresos por alquiler, podrá minimizar sus obligaciones fiscales y maximizar sus beneficios.

Los 20 gastos deducibles más comunes en el negocio inmobiliario de alquiler son los siguientes.

1-Intereses hipotecarios:

Intereses pagados por la hipoteca de su propiedad de alquiler. Esta deducción puede reducir significativamente su renta imponible.

2-Impuestos sobre la propiedad:

Impuestos sobre la propiedad pagados en el año fiscal. Lleve un registro de estos pagos para incluirlos como gastos deducibles.

3-Primas de seguro:

Primas que pague por la cobertura del seguro de propiedad y de responsabilidad civil de su propiedad de alquiler.

4-Cuotas regulares de la asociación de propietarios (HOA):

Cuotas de la asociación de propietarios que paga por los servicios y el mantenimiento de su propiedad de alquiler.

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES PERMITIDOS MÁS COMUNES EN EL NEGOCIO DE RENTA DE BIENES INMUEBLES?

5-Depreciación:

Desgaste gradual de su propiedad de alquiler puede contabilizarse mediante deducciones por depreciación. Consulte con un profesional tributario para determinar el método de depreciación adecuado para su propiedad.

6-Mejoras a la propiedad:

Aunque el costo de las mejoras importantes a la propiedad no puede deducirse en un año, puede amortizarse a lo largo del tiempo, lo que le permite deducir una parte de los gastos cada año.

7-Servicios profesionales:

Honorarios profesionales pagados, como contadores y agentes inmobiliarios. Estos profesionales desempeñan un papel vital en la gestión y el mantenimiento de su propiedad de alquiler.

8-Honorarios legales:

Honorarios legales pagados por la preparación del contrato de arrendamiento, procedimientos de desalojo u otros servicios profesionales relacionados con su propiedad de alquiler.

9-Gastos de gestión de la propiedad:

Honorarios pagados a una empresa de gestión de propiedades para que se encargue de las operaciones diarias de su propiedad de alquiler.

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES PERMITIDOS MÁS COMUNES EN EL NEGOCIO DE RENTA DE BIENES INMUEBLES?

10-Publicidad y mercadeo:

Gastos asociados con la publicidad y la comercialización de su propiedad de alquiler, incluidos los honorarios de servicio de listado, publicidad en línea y los avisos.

11-Reparaciones y mantenimiento:

Gastos incurridos por reparaciones y mantenimiento, como arreglar problemas de fontanería, mantenimiento de la pintura o reparar electrodomésticos. Lleve un registro de estos gastos para justificar sus deducciones.

12-Servicios públicos:

Pagos por servicios públicos, como electricidad, agua o gas, que son utilizados por sus inquilinos.

13-Gastos de viaje:

Gastos de viaje por motivos de negocios relacionados con su propiedad de alquiler, como visitar la propiedad para realizar reparaciones o reunirse con los inquilinos, incluidos el transporte, el alojamiento y las comidas.

14-Control de plagas:

Gastos relacionados con los servicios de control de plagas, como los tratamientos o exterminación de termitas.

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES PERMITIDOS MÁS COMUNES EN EL NEGOCIO DE RENTA DE BIENES INMUEBLES?

15-Jardinería y cuidado del césped:

Costos asociados con el mantenimiento de los servicios de jardinería y cuidado del césped de su propiedad de alquiler.

16-Material de oficina:

Gastos de material de oficina como papelería, tinta de impresora y franqueo utilizados en la gestión de su negocio de alquiler de propiedades

17-Seguridad:

Costos asociados a la instalación y mantenimiento de sistemas de seguridad, como alarmas o cámaras de vigilancia.

18-Tasas de licencias y permisos:

Tasas pagadas por licencias y permisos de alquiler de propiedades, incluidas las licencias o permisos comerciales para alquileres a corto plazo.

19-Selección de inquilinos:

Gastos incurridos en la comprobación de antecedentes, informes de crédito y selección de posibles inquilinos.

20-Educación y formación:

Gastos de asistencia a seminarios inmobiliarios, talleres o cursos que mejoren sus habilidades de gestión de propiedades de alquiler.

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DEDUCIBLES PERMITIDOS MÁS COMUNES EN EL NEGOCIO DE RENTA DE BIENES INMUEBLES?

Conclusión:

Comprender los gastos deducibles es vital para optimizar el rendimiento financiero de su negocio inmobiliario de alquiler. Al reconocer y documentar adecuadamente estos gastos deducibles, puede reducir su renta imponible y maximizar sus beneficios. No obstante, siempre se recomienda consultar con un profesional tributario para garantizar el cumplimiento de las últimas leyes y normativas fiscales específicas de su jurisdicción.

9

**¿CUÁNDΟ SE PRESENTAN Y
PAGAN LOS IMPUESTOS DE
EXTRANJEROS NO RESIDENTES,
LLC Y CORPORACIONES?
¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR
NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?**

¿CUÁNDOS SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES, LLC Y CORPORACIONES?

¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Las fechas límite para presentar la declaración anual de impuestos y las penalidades para las diferentes entidades empresariales en los Estados Unidos pueden variar dependiendo de varios factores, incluyendo el tipo de entidad y el año fiscal. Tenga en cuenta que las leyes fiscales y los plazos pueden cambiar, por lo que siempre es mejor consultar con un profesional fiscal o consultar el sitio web del IRS para obtener la información más actualizada. Aquí tiene un resumen:

Inversionistas a título personal:

Declaración de rentas:

Los empresarios individuales declaran los ingresos y gastos de su negocio en el Anexo C y, los ingresos provenientes de alquileres de bienes inmuebles en el Anexo E de su declaración de rentas personal (Formulario 1040). Los extranjeros utilizan el Formulario 1040NR.

Fecha límite para presentar la declaración:

La fecha límite para presentar la declaración, incluidos los Anexos C y E, suele ser el 15 de abril de cada año. Sin embargo, esta fecha puede variar ligeramente dependiendo de los fines de semana y días festivos. Sin embargo, existe la opción de solicitar una prórroga de 6 meses, por lo que la fecha límite extendida sería el 15 de octubre.

¿CUÁNDOS SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES, LLC Y CORPORACIONES?

¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Penalidades:

Las penalidades se clasifican de la siguiente manera:

Penalidad por no presentar la declaración:

Es el 5% de los impuestos no pagados por cada mes o fracción de retraso. La penalidad no superará el 25% de los impuestos no pagados. Si su declaración de los años 2020, 2021 o 2022 se presentó con más de 60 días de retraso, la multa mínima por omisión de presentación es de 435 dólares, o el 100% del impuesto que debiera haberse mostrado en su declaración, la cantidad que sea menor.

Penalidad por no pagar:

La penalidad por falta de pago asciende al 0,5% de los impuestos no pagados por cada mes o fracción que el impuesto permanezca sin pagar. La penalidad no superará el 25% de los impuestos sin pagar.

¿CUÁNDO SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES, LLC Y CORPORACIONES?

¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Cargos por intereses:

El IRS cobra intereses de mora cuando un contribuyente no paga sus impuestos, multas, recargos o intereses antes de la fecha de vencimiento. Los intereses de mora aplican, aunque solicite una prórroga para presentar la declaración.

Las penalidades específicas y las tasas de interés pueden variar dependiendo de las circunstancias, tales como la cantidad de impuestos adeudados y el tiempo que el impuesto permanece sin pagar.

LLC de un (1) solo miembro:

Declaración de rentas:

Por defecto, las LLC de un solo miembro se consideran "entidades ignoradas" para efectos fiscales, por lo que el propietario declara los ingresos y gastos de la empresa en el Anexo C de su declaración del impuesto sobre la renta de personas físicas (Formulario 1040). Los extranjeros utilizan el Formulario 1040NR.

A su vez, la LLC de un (1) solo miembro que sea extranjero no residente debe presentar la forma 5472, donde se reflejan las transacciones reportables entre la LLC y el Socio, y partes relacionadas del mismo. Alternativamente, la LLC puede optar por ser tratada como una Corporación para efectos fiscales.

¿CUÁNDO SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS? ¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Fecha límite para presentar la declaración:

La fecha límite para presentar la declaración de rentas y los plazos para el pago de impuestos suelen ser los mismos que para los propietarios únicos (15 de abril de cada año), a menos que la LLC haya optado por ser tratada como una Corporación. Sin embargo, existe la opción de solicitar una prórroga de 6 meses, por lo que la fecha límite extendida sería el 15 de octubre.

Penalidades:

Las penalidades por no presentar o pagar los impuestos son similares a las de los propietarios únicos.

Igualmente, la no presentación o preparación incompleta de la forma 5472 acarrea penalidades.

LLC de dos (2) o más miembros:

Declaración de rentas:

Por defecto, las LLCs de varios miembros son tratadas como sociedades a efectos fiscales y deben presentar una declaración de impuestos de sociedad (Formulario 1065). La LLC en sí no paga el impuesto sobre la renta; en cambio, las ganancias y pérdidas se transfieren a los miembros individuales, que los incluyen en sus declaraciones del impuesto sobre la renta personal.

¿CUÁNDO SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS? ¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Así mismo, se debe enviar la Forma 8804 donde se entera y paga al IRS, la retención que la LLC debe realizar a los socios o miembros extranjeros no residentes. Dicha retención resulta en un crédito fiscal para los socios al momento de presentar su declaración personal.

Fecha límite para presentar la declaración:

La fecha límite para presentar la declaración de la LLC de dos (2) o más miembros es el 15 de marzo de cada año. Sin embargo, existe la opción de solicitar una prórroga de 6 meses, por lo que la fecha límite extendida sería el 15 de septiembre.

Penalidades:

La no presentación de la declaración de impuestos de la LLC de dos (2) o más miembros en la fecha límite para presentar la declaración puede dar lugar a una penalidad. Dicha penalidad se calcula en función del número de socios y del número de meses de retraso de la declaración. Para la declaración correspondiente al año 2022, el importe de la penalidad asciende a \$220 por cada mes o fracción (hasta un máximo de 12 meses) que se mantenga el incumplimiento, multiplicado por el número total de personas que hayan sido socios de la sociedad durante cualquier parte del ejercicio fiscal de la LLC para el que deba presentarse la declaración.

¿CUÁNDO SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS? ¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Ejemplo:

Una LLC de 2 miembros tiene 4 meses y medio de retraso en la presentación de su declaración anual de rentas. La penalidad se calcula de la siguiente manera:

$$2 \text{ miembros} \times 5 \text{ meses} \times \$220 = \$2.200$$

Adicionalmente, puede haber penalidades por no proporcionar la información correcta en el Anexo K-1 (el formulario utilizado para informar de la parte de cada socio de los ingresos, deducciones y créditos de la LLC).

Igualmente, la no presentación o el incumplimiento de pago de la forma 8804 acarrea penalidades.

¿CUÁNDOS SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS? ¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Corporaciones “C”:

Declaración de impuestos:

Las corporaciones C deben presentar una declaración del impuesto de sociedades (Formulario 1120).

A su vez, las Corporaciones C que posean extranjeros no residentes como accionistas y los mismos posean 25% o más de participación accionaria debe presentar la forma 5472 por cada socio que cumpla estas condiciones, donde se reflejan las transacciones reportables entre la Corporación y el accionista, y partes relacionadas del mismo.

Fecha límite para presentar la declaración:

La fecha límite para presentar la declaración de impuestos de una Corporación C depende del año fiscal de la corporación. Para las corporaciones con año calendario, la fecha de vencimiento es normalmente el 15 de abril. Sin embargo, para las corporaciones de año fiscal, la fecha de vencimiento es el día 15 del cuarto mes siguiente al final de su año fiscal. Existe la opción de solicitar una prórroga de 6 meses, por lo que la fecha límite extendida sería el 15 de octubre.

¿CUÁNDOS SE PRESENTAN Y PAGA LOS IMPUESTOS? ¿CUÁLES SON LAS PENALIDADES POR NO DECLARAR Y PAGAR IMPUESTOS?

Penalidades:

La no presentación de la declaración de impuestos de una Corporación C en la fecha límite para presentar la declaración puede dar lugar a una penalidad. El importe de la penalidad se basa generalmente en el tamaño de la corporación, con diferentes penalidades para las corporaciones que tienen ingresos brutos anuales promedio por encima o por debajo de ciertos umbrales.

También puede haber penalidades por no pagar los impuestos estimados.

Igualmente, la no presentación o preparación incompleta de la forma 5472 acarrea penalidades.

Es importante tener en cuenta que las penalidades mencionadas aquí son una visión general, y las penalidades específicas pueden variar en función de las circunstancias individuales. Siempre es aconsejable consultar las directrices del IRS o buscar asesoramiento profesional para obtener información precisa y actualizada sobre impuestos y sanciones.

10

**¿SI SOY EXTRANJERO Y
RECIBO INGRESOS POR LA RENTA
DE UN INMUEBLE,
DEBO PRESENTAR UNA DECLARACIÓN Y
PAGAR IMPUESTOS?**

¿SI SOY EXTRANJERO Y RECIBO INGRESOS POR LA RENTA DE UN INMUEBLE DECLARACIÓN Y PAGAR IMPUESTOS?

En los Estados Unidos de América, el Servicio de Rentas Internas (IRS), establece las pautas para la tributación de los ingresos generados por alquileres de inmuebles. Según las normas del IRS, si usted es un extranjero no residente y obtiene ingresos de alquiler de un inmueble en los Estados Unidos, está sujeto a impuestos federales sobre esos ingresos.

Debe presentar una declaración de impuestos utilizando el formulario 1040NR del IRS. Además, es posible que también tenga que presentar una declaración de impuestos estatal, ya que cada estado tiene sus propias leyes fiscales. Afortunadamente, Florida es uno de los nueve estados que las personas naturales (físicas) no pagan impuestos estatales sobre la renta. Sin embargo, algunas empresas si tienen la obligación de presentar declaración de impuestos estatal y pagar (si correspondiese), como en el caso de las corporaciones y las LLC, si uno o más miembros es una corporación, entre otras.

Recuerde que esta información es general y las leyes fiscales pueden ser complejas y están sujetas a cambios. Le recomendamos altamente que consulte fuentes confiables y busque asesoramiento de un profesional especializado en leyes tributarias relacionadas con bienes raíces y en impuestos de extranjeros no residentes, para obtener información actualizada y precisa sobre sus obligaciones fiscales al alquilar un inmueble en los Estados Unidos.

11

**¿SE PUEDE DIFERIR EL
PAGO DE LOS IMPUESTOS
POR LA VENTA DE UN INMUEBLE?**

¿SE PUEDE DIFERIR EL PAGO DE LOS IMPUESTOS POR LA VENTA POR LA VENTA DE UN INMUEBLE?

La “Section 1031 Exchange”, una disposición del código tributario estadounidense, permite a los inversionistas inmobiliarios diferir los impuestos sobre las ganancias obtenidas en la venta de una propiedad al reinvertir en una o más propiedades del mismo tipo y valor. Esta poderosa herramienta permite a los inversionistas preservar su capital y hacer crecer potencialmente sus carteras mediante estrategias fiscalmente eficientes. Las consideraciones clave en un intercambio establecido en la “Section 1031 Exchange” incluyen la identificación de propiedades de reemplazo dentro de los 45 días siguientes a la venta de la propiedad cedida, el cumplimiento de un plazo de 180 días para completar el intercambio y la garantía de que las propiedades implicadas son de naturaleza, carácter o clase similares. La correcta comprensión y el cumplimiento de la normativa del IRS son vitales para maximizar los beneficios de un intercambio 1031 y minimizar las obligaciones fiscales.

12

**ESTOY ENTERADO DE QUE EXISTE UNA
RETENCIÓN DE IMPUESTOS DEL 15%
BASADO EN EL PRECIO DE VENTA
DE UN BIEN INMUEBLE
¿ESTOY SUJETO A ESTA RETENCIÓN,
SIENDO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE?**

ESTOY ENTERADO DE QUE EXISTE UNA RETENCIÓN DE IMPUESTOS DEL 15% BASADO EN EL PRECIO DE VENTA DE UN BIEN INMUEBLE ¿ESTOY SUJETO A ESTA RETENCIÓN, SIENDO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE?

La ley de FIRPTA impone obligaciones fiscales a las personas y a entidades extranjeras que invierten en bienes inmuebles estadounidenses. Una de las disposiciones clave es **el requisito de retención, que obliga al comprador de una propiedad cuyo propietario es un extranjero no residente a retener un porcentaje del precio de compra**. La ley de FIRPTA igualmente establece una retención fiscal de hasta el 15% del importe de la enajenación (venta, valor de mercado, etc.) cuando un extraniero no residente enajena (vende, transfiere, intercambia, etc.) bienes inmuebles en EEUU, aunque pueden aplicarse ciertas excepciones y exenciones.

A continuación, un ejemplo de una transacción sujeta a la retención del 15%:

Un extranjero no residente o una entidad extranjera enajena (vende) un bien inmueble localizado en EEUU a un tercero en \$500,000:

Suponiendo que no aplique ninguna excepción, el cálculo de la retención sería el siguiente:

Precio de venta: \$500,000

% de retención 15%

Monto de la retención \$75,000

ESTOY ENTERADO DE QUE EXISTE UNA RETENCIÓN DE IMPUESTOS DEL 15% BASADO EN EL PRECIO DE VENTA DE UN BIEN INMUEBLE ¿ESTOY SUJETO A ESTA RETENCIÓN, SIENDO UN EXTRANJERO NO RESIDENTE?

Ese monto **debe ser enterado (pagado) al IRS, dentro de los siguientes 20 días, contados a partir de la firma del traspaso del bien inmueble.**

Es por ello que es fundamental que los inversionistas extranjeros comprendan las implicaciones de la ley de FIRPTA, busquen asesoramiento profesional para evitar ser objeto de esta retención y cumplir con las regulaciones existentes y así evitar sanciones.