

Inversión Extranjera en Bienes Raíces de Estados Unidos

Y Canjes 1031

¿Qué es le FIRPTA?

En 1980, el Gobierno de Estados Unidos implementó el Acta de Impuesto a la Inversión Extranjera en Bienes Raíces conocido por sus siglas en inglés “FIRPTA”. El objetivo de esta ley es el imponer un impuesto a la renta sobre las ganancias derivadas por personas extranjeras de la venta de propiedades de su pertenencia en EE.UU.

FIRPTA impone un impuesto a los ingresos provenientes de la venta de cualquier bien raíz ubicado en EE.UU. Esto incluye los bienes raíces pertenecientes a inversionistas extranjeros al igual que las acciones que le pertenezcan a un extranjero en una sociedad anónima estadounidense que sea dueña de bienes raíces substanciales.

Con el fin de garantizar el cobro de los impuestos estadounidenses provenientes de la venta de bienes raíces por parte de una persona extranjera, el FIRPTA cuenta también con un mecanismo de retención. Según dicho mecanismo, el 10% del precio de venta en el momento de cerrar el negocio para luego enviar dicho monto directamente al Servicio de Impuestos Internos (el “IRS” en sus siglas en inglés), en vez de pagarle el monto total al vendedor extranjero. Además varios estados tales como Hawaii, California y Colorado, cuentan también con un impuesto de retención imponible sobre la venta de bienes raíces ubicados dentro de sus fronteras..

¿A quien es aplicable el FIRPTA?

El impuesto FIRPTA es aplicable a individuos extranjeros no residentes y a sociedades anónimas extranjeras.

Tasas del impuesto FIRPTA:

Las ganancias de una persona extranjera provenientes de la venta de bienes raíces ubicados en territorio estadounidense están sujetos a un impuesto a los ingresos según lo establecido por el FIRPTA en las mismas tasas graduadas aplicables a los ciudadanos estadounidenses.

Tasas de Impuesto sobre las Ganancias Capitales Individuales: Si un inversionista es una persona no residente y el bien raíz se encuentra dentro de los bienes considerados ganancia capital, los ingresos netos de bienes capitales estarán por lo general sujetos a aproximadamente una tasa de impuesto de 15%.

Tasas de impuesto a las Ganancias Capitales Corporativas: Si el inversionista es una sociedad anónima extranjera y el bien raíz se encuentra sujeto al régimen de ganancias capitales, los

ingresos netos de ganancia capital se encuentra actualmente sujeto a una posible tasa de impuesto por encima del 35%.

Impuesto de Retención del Diez Por ciento: En los casos en que el FIRPTA es aplicable, el comprador de la propiedad estadounidense debe restar y retener el 10% del total de la ‘transacción realizada’ por el vendedor extranjero. El monto de la ganancia real del vendedor es irrelevante. El monto de la “transacción realizada” es por lo general el precio de venta de la propiedad e incluye el efectivo que se le paga al vendedor, el precio de mercado de cualquier otra propiedad transferida al comprador por parte del vendedor, y el monto restante adeudado de cualquier obligación pagada. Este impuesto de retención se considera como un pago adelantado del impuesto a las ganancias capitales o corporativas descrito anteriormente.

El Impuesto Retenido No Constituye Una obligación Final: La retención del impuesto de 10% a cargo del vendedor extranjero no constituye el monto del impuesto efectivamente adeudado. Dicha retención es solo un pago adelantado de las obligaciones impositivas que rigen en Estados Unidos para el vendedor extranjero con respecto a la venta de la propiedad. El vendedor extranjero debe presentar un informe de declaración de ingresos para la fiscalización impositiva correspondiente al año de la venta. Dicho informe debe ser presentado en el período estipulado para tal propósito. Este informe demostrará el monto de la ganancia obtenida como producto de la venta de la propiedad y el monto del impuesto a los ingresos que rige en Estados Unidos sobre tal ganancia. El monto de la obligación impositiva final del vendedor extranjero o si correspondiera el monto de la devolución de impuesto, se determina mediante el balance de la retención del impuesto realizada y el monto del impuesto a los ingresos que aparece en el informe.

Canjes 1031:

La Sección 1031 del Código de Impuestos Internos de Estados Unidos permite que un vendedor extranjero pueda evitar reconocer la ganancia derivada de la venta de su propiedad al “canjearla” por otra propiedad de inversión. Si el canje es reconocido bajo la ley estadounidense, el reconocimiento de la ganancia obtenida por el vendedor extranjero será diferida y no se exigirá el FIRPTA ni se hará ninguna retención de impuestos sobre la transacción.

La ley de Estados Unidos requiere que el vendedor extranjero utilice una tercera parte independiente, o un “Intermediario Calificado” para realizar la transacción. Todos los ingresos provenientes de la venta, incluyendo los ingresos no efectivos (tales como un bote que se recibe en canje por ejemplo) deben ser administrados por el intermediario para el uso de los mismos en la compra de la nueva propiedad. Todo lo recibido directa o indirectamente por el vendedor (por más insignificante que sea) descalifica toda la transacción, dando lugar a la imposición del FIRPTA y su retención al igual que el reconocimiento de la ganancia total.

Para que sea aplicable la excepción de canjes 1031, deben cumplirse varios requisitos: (1) la nueva propiedad debe estar ubicada dentro de los Estados Unidos; (2) A partir de la fecha en que el vendedor extranjero cierra la venta de su antigua propiedad, dicho vendedor extranjero cuenta con 45 días corridos para presentarle al Intermediario una lista de las propiedades que desea comprar, (a esta lista se la conoce como “la lista de 45 días” y la misma típicamente contiene 3 propiedades o menos); (3) A partir de la fecha en que el vendedor extranjero cierra la venta de su antigua propiedad, dicho vendedor extranjero cuenta con 180 días corridos para comprar una o más de las propiedades que aparecen en la lista de 45 días; (4) El vendedor extranjero de la propiedad antigua debe tomar título de propiedad de la nueva propiedad con el mismo nombre

legal con el cual aparecía como dueño de la antigua propiedad; y; (5) El vendedor extranjero debe comprar una nueva propiedad por un monto igual o mayor al precio de venta de su antigua propiedad; (6) Todo el dinero en efectivo producto de la venta de la antigua propiedad, una vez hayan sido pagados todos los costos y obligaciones de cierre de la transacción, debe ser puesto a disposición del Intermediario para ser utilizados por el mismo en la compra de la nueva propiedad.

Las regulaciones del FIRPTA imponen requisitos adicionales en las disposiciones de los canjes 1031 si se desea evitar la retención del 10%. Uno de estos requisitos adicionales es que la persona responsable de traspasar la antigua propiedad del vendedor extranjero al comprador (tales como una empresa de plica o escritura) debe recibir de parte del vendedor extranjero ya sea: (1) un Certificado de Retención emitido por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) que sancione la transferencia y le permita al receptor de la transferencia evitar la retención del impuesto; o (2) notificación por parte del vendedor extranjero certificando que el vendedor ha solicitado un Certificado de Retención. El vendedor por lo general emplea el Formulario 8288-B del Servicio de Impuestos Internos para solicitar el Certificado de Retención.

El vendedor extranjero debe suministrar un “número de identificación de contribuyente individual” (“ITIN” en sus siglas en inglés) cuando solicite un Certificado de Retención. El número de identificación ITIN no puede ser solicitado recientemente. Dicho ITIN debe haber sido asignado por el Servicio de Impuestos Internos y recibido por el vendedor antes de que se postule a un Certificado de Retención. Según las instrucciones para el formulario de obtención del número ITIN (Formulario W-7 del IRS) el IRS demora entre cuatro a seis semanas para asignar un número ITIN. Sin embargo, muchos profesionales en materia de impuestos dicen que dicho trámite tarda más de tres meses. Si el vendedor extranjero es una entidad, la persona que firma la solicitud de número ITIN deba también contar con un número de identificación como contribuyente de impuestos. Si dicha persona es también una persona extranjera, esta última debe entonces haber solicitado y recibido un número ITIN para poder solicitar el número ITIN para la entidad, el cual debe ser recibido antes de que la entidad pueda solicitar un Certificado de retención. Todo esto puede llevar un tiempo considerable.

De cualquier forma, unas pocas pautas generales sirven para garantizar que los inversionistas extranjeros no caigan involuntariamente dentro de las restricciones del FIRPTA. Ante todo, cualquier propietario extranjero debería planificar por adelantado para obtener el número ITIN mucho antes del momento en que la propiedad deba ser transferida, y postular para obtener un certificado de retención en cuanto cualquier transferencia haya sido acordada. En segundo lugar, es fundamental que cualquier vendedor extranjero que desee llenar un formulario para canjes 1031 consulte con un intermediario calificado profesional y experto al principio del proceso de venta. Finalmente, cualquier vendedor extranjero debería buscar el consejo impositivo, financiero, o legal de expertos que le brinden asistencia en el cierre de la venta y en el proceso de declaración impositiva de Estados Unidos.

En nuestro sitio web es posible bajar copias de los formularios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) que se necesitan para la tramitación del ITIN, al igual que copias de los formularios necesarios para la obtención del Certificado de Retención.