

Intercambio 1031

El intercambio de impuesto diferido 1031 permite a los inversionistas de bienes raíces diferir el pago de impuestos de las ganancias de capital, cuando se vende una propiedad de inversión y cuando se intercambia con otra propiedad de inversión. Dependiendo de cómo deseen estructurar su transacción, hay disponibles para los inversionistas muchos tipos de intercambios.

Tipos de Intercambio

Los inversionistas tienen la capacidad de estructurar sus intercambios de distintas formas. Dependiendo de la situación del inversionista, cualquiera de los cuatro tipos de intercambio mencionados a continuación podría ser una opción viable.

1. Intercambio Simultáneo

En un intercambio simultáneo la propiedad cedida se vende y la propiedad de reemplazo se adquiere en el mismo día, con los cierres actuales.

El intercambio simultáneo es poco común y los inversionistas todavía siguen utilizando a un encargado de propiedad de intercambio al realizar un intercambio simultáneo.

2. Intercambio Aplazado

El método más común de intercambio es el intercambio aplazado, que permite a los inversionistas vender una propiedad y luego adquirir la propiedad de reemplazo dentro de 180 días.

3. Intercambio Invertido

El intercambio invertido permite a los inversionistas adquirir la propiedad de reemplazo antes de la venta. Sin embargo, el intercambio invertido puede ser más complicado, ya que los inversionistas no pueden poseer al mismo tiempo la nueva propiedad de reemplazo y (la próxima a ser) la propiedad cedida. La compañía de intercambio de bienes, como el encargado titular de intercambio, necesita adquirir el título de una de las dos propiedades que son parte del intercambio. Los inversionistas que consideran hacer un intercambio invertido deben contactar a una compañía de intercambio de bienes, con anticipación (de dos semanas) del cierre de la propiedad de reemplazo. Para mayor información acerca del intercambio invertido, por favor llamar al 877.471.1031, para una consulta gratuita.

4. Construcción/ Intercambio con Mejoras

El intercambio con mejoras o construcción permite a los inversionistas utilizar las ganancias del intercambio para construir en el terreno o mejorar la propiedad ya existente. El intercambio con mejoras o construcción a menudo se usa para adquirir un "reparador" que haga las mejoras en la estructura ya existente. El peligro de realizar un intercambio con mejoras o construcción se basa en el hecho de que todos los fondos del intercambio tienen que gastarse durante o antes del día 180 del intercambio.

Principios Básicos de Intercambio

Para un intercambio exitoso se necesita seguir al pie de la letra los principios establecidos en el código tributario. Los inversionistas deben de estar al corriente de los cuatro requisitos básicos al momento de realizar un intercambio aplazado y deberán pedir consejo de un contador de impuestos o de un abogado, para asegurarse que se siga al pie de la letra el código de impuestos. Los cuatro requisitos básicos para un intercambio exitoso son:

1. Cualidades de la Propiedad

El Código Interno de Impuestos (IRC) requiere que las propiedades que son parte de un intercambio sean para uso productivo en el comercio, negocios o para inversión y deben ser de la "misma clase".



El requisito de la "misma clase" a menudo es fuente de confusión para los inversionistas. Los Bienes Raíces son todos de la misma clase, con la excepción de bienes raíces fuera de los Estados Unidos. Por ejemplo, si las propiedades están en los Estados Unidos, un inversionista que vende una casa en alquiler puede intercambiarla por una de cuatro unidades. De la misma manera, un inversionista que vende un almacén puede intercambiarlo por un edificio de oficina con un porcentaje de interés.

La propiedad en venta o la propiedad retenida como inventario no califican para un intercambio. El factor más importante para determinar si una propiedad es propiedad en venta o inventario es "la intención". En una auditoría el IRS hará una revisión cuidadosa acerca de lo que el inversionista desea hacer con la propiedad en el momento de la adquisición. Si el IRS cree que la intención del inversionista es revender rápidamente la propiedad, ésta puede ser considerada propiedad en venta o inventario e inelegible para intercambio.

2. Plazo

El IRS provee un máximo de 180 días para completar el intercambio. El plano empieza con el cierre de la plica de la propiedad cedida. La propiedad (o propiedades) de reemplazo deben ser adquiridas, ¡Sin excepción!, durante o antes de la media noche del día 180. Además el IRS requiere que todas las potenciales propiedades de reemplazo sean identificadas a la media noche del día 45.

Si la propiedad (o propiedades) de reemplazo no pueden ser adquiridas durante o antes del día 180, el intercambio fracasará y deberán pagarse los impuestos.

3. Reglas de Identificación

La identificación de todas las propiedades con potencial para reemplazo se requieren en los 45 días del intercambio. La identificación debe ser por escrito y la descripción de las propiedades no debe de ser ambigua. El IRS brinda dos reglas para identificar la propiedad de reemplazo:

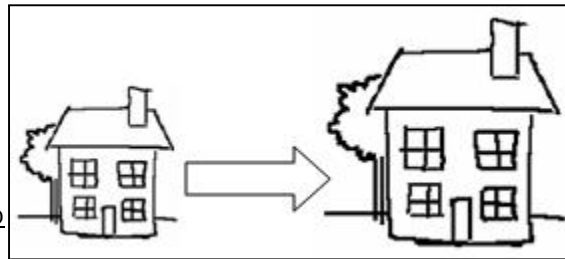
- La Regla de las 3 Propiedades- La regla de las 3 propiedades permite la identificación de cualquiera de las tres propiedades, de cualquier precio, en cualquier lugar en los Estados Unidos.
- La Regla de 200%- La regla de 200% es una opción para identificar más de tres propiedades. Con la regla de 200% se pueden identificar cuatro o más propiedades, sin embargo, el valor combinado de todas las propiedades identificadas no debe de exceder 200% de la propiedad vendida.

Por ejemplo, El inversionista A vende una casa de alquiler por \$500,000. El inversionista A puede identificar diez rentas de \$100,000, cinco de \$200,000 o cualquier combinación de propiedades; con tal de que el valor agregado no exceda \$1, 000,000

4. Impuesto Diferido de 100%

Para diferir 100% de las obligaciones de los impuestos de las ganancias de capital, se deben de cumplir con dos requisitos

- Reinvertir todo el efectivo que se generó de la venta de la propiedad cedida y
- Comprar la propiedad de de igual o mayor valor que la propiedad cedida.

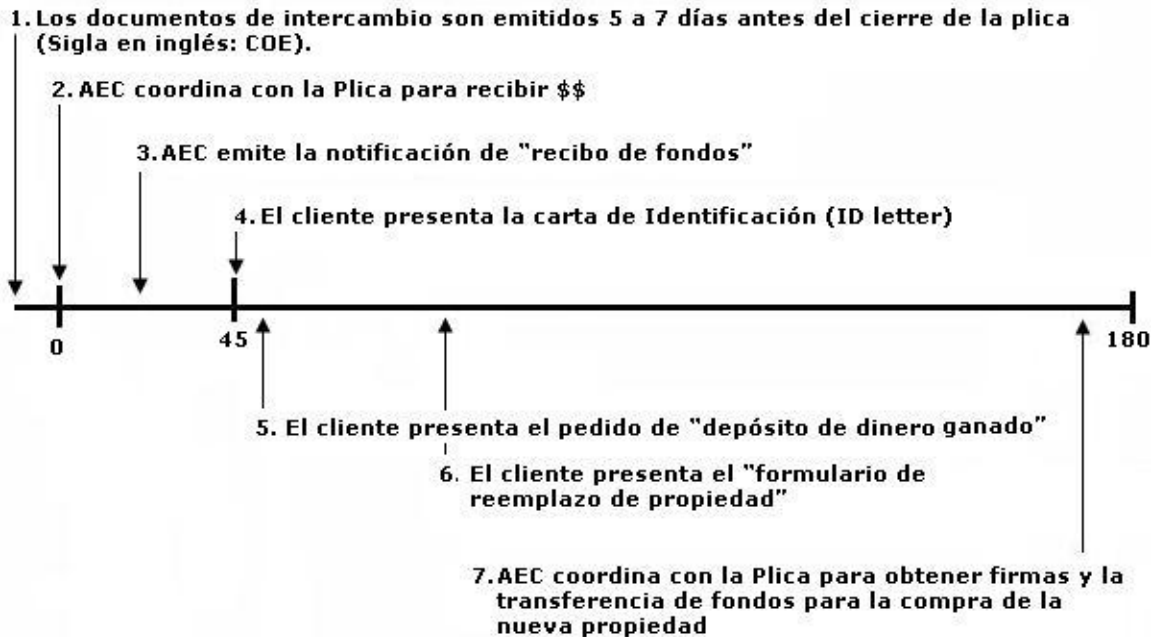


Los dos requisitos mencionados anteriormente pueden concretarse por medio de distintas formas. Por ejemplo, un inversionista que vende una renta a \$ 500,000, con \$200,000 en equidad, puede comprar dos propiedades de \$300,000 con \$100,000 de pago inicial en cada una.

También es posible un intercambio parcial. Un intercambio parcial ocurre en una situación de intercambio menor, donde la propiedad de reemplazo es de menor valor que la propiedad cedida (por ejemplo, vender a \$500,000 comprar a \$400,000). Un intercambio parcial resultará en un aplazamiento parcial de la obligación tributaria. Se deberán algunos, pero no todos los impuestos.

El Proceso de Intercambio- Paso a Paso

La siguiente gráfica muestra los pasos que comprende el proceso de intercambio 1031, una vez que se ha abierto una cuenta. Tenga presente que la cuenta de intercambio 1031 deberá ser abierta poco después de que se abra la plica.



Asset Exchange Company

Asset Exchange Company es un proveedor principal encargado de servicios de propiedad de intercambio 1031. Asset Exchange Company se fundó con el ideal de dar un servicio sin precedente al cliente, brindando tarifas justas y razonables. Escoger a Asset Exchange Company como su encargado de intercambio de propiedad lo asegura de tener:

- **Garantía de Abogado™** - Asset Exchange Company es la única compañía en la industria que le ofrece la garantía de que todos los documentos intercambiados sean preparados y revisados por un abogado autorizado. Esta puede ser su mejor defensa en caso de una auditoría del IRS.
- **Seguridad de Fondos**- Los fondos del intercambio se depositan en una cuenta individual fiduciaria asegurada (FDIC) con instituciones financieras principales. Los fondos de intercambio del cliente nunca se mezclan con los fondos de la operación y Asset Exchange Company también cuenta con un seguro sustancial de responsabilidad profesional, y mantiene un Seguro de Fidelidad para mayor protección.
- **Integridad y Experiencia**- Asset Exchange Company mantiene los estándares de integridad y experiencia dentro de la industria. El extenso conocimiento de La Compañía de Intercambio de Bienes, la atención al detalle y el asesoramiento experto permite brindar a los clientes el nivel más alto del servicio disponible en la industria.
- **Precio por Justicia y Honestidad**- Con Asset Exchange Company nunca hay tarifas escondidas, costos escalonados o cargos de servicios misceláneos. Asset Exchange Company provee al cliente la opción de establecer una cuenta de intercambio que acumula intereses. Para los que opten por una cuenta que acumula intereses, se encuentra disponible una tasa de retorno competitivo garantizado. A diferencia de otras compañías, Asset Exchange Company pagara interés por TODOS los fondos intercambiados, tan pronto como los fondos sean depositados en la cuenta de intercambio al cierre de la plica de la propiedad cedida.

Contacte a Asset Exchange Company

Corporate Headquarters
180 Sutter St. 4Th Floor
San Francisco CA 94104

Tel: 877.471.1031
Fax: 877-480-1031
info@ax1031.com
www.ax1031.com