



Explicación de los impuestos del trámite del depósito en garantía



Existen muchos detalles en cuanto a impuestos, los cuales se deben tener en cuenta durante el trámite de una transacción de bienes inmobiliarios. Fidelity National Title ofrece la siguiente información solamente como recurso, así que siempre recomendamos que tanto el vendedor como el comprador consulten a profesionales en materia de impuestos y aspectos legales.

Los temas que repasaremos brevemente que podrían ser parte, o un resultado de su depósito en garantía incluyen:

- Impuesto por ganancias de capital
- Archivo de cambio de propiedad
- Transferencia de impuestos
- FIRPTA
- Retención CAL
- Impuestos de propiedad
- Impuestos suplementarios
- Mello-Roos

El I.R.S. ofrece publicaciones gratuitas en las cuales se explican los aspectos tributarios de las transacciones de bienes raíces. Entre ellas se encuentran las siguientes:

- Publicación 523: Selling Your Home [La venta de su casa]
- Publicación 530: Tax Information for First Time Homeowners [Información fiscal para personas que compran una vivienda por primera vez]
- Publicación 544: Sales and Other Dispositions of Assets [Ventas y otras disposiciones de bienes]
- Publicación 551: Basis of Assets [La base de los bienes]

Requisitos federales

El Internal Revenue Service (IRS) pide a los vendedores de viviendas que proporcionen cierta información sobre la venta de propiedades de bienes raíces. Bajo la Ley de reforma fiscal de 1986, las transacciones sujetas a informe incluyen ventas e intercambios de propiedades como viviendas, casas similares construidas en hilera y condominios. También están sujetas a informes las corporaciones de viviendas cooperativas y las casas móviles sin ruedas. Se excluyen de forma específica del

informe los embargos y abandonos inmobiliarios, así como el financiamiento y refinanciamiento de propiedades.

El agente del depósito en garantía, por ser el encargado, pedirá al vendedor que llene un certificado de información en el que dé informe respecto al formulario 1099 S que podría exigir el IRS. El vendedor tiene la obligación de presentar su número de identificación de contribuyente (número de seguro social), así como la fecha del cierre de la transacción y los gastos brutos de la misma. La mayoría de los agentes ahora transmite de forma electrónica la información sujeta a informe al IRS al final del año, aunque una copia impresa del formulario se incluye entre los documentos de cierre del vendedor.

Requisitos de retención

Algunos estados, como California, requieren que ciertos vendedores “paguen por adelantado” sus impuestos estatales requeridos por medio de una retención del porcentaje de las ganancias de la venta. La legislación estatal requiere que el vendedor haga la retención, y el vendedor puede estar sujeto a sanciones por incumplimiento de la retención y no enviar el monto apropiado al Departamento de Impuestos Estatales. Sin embargo, el vendedor podría delegar esta responsabilidad al encargado del depósito en garantía, y el depósito en garantía podría cobrar una cuota por este servicio. La legislación requiere que el agente del depósito en garantía notifique por escrito al vendedor acerca del requisito de retención.

La mayoría de los vendedores solicitarán por una exención de la ley de retención. Estas son algunas de las situaciones de exención:

- Residencia principal
- La propiedad es parte de un intercambio equivalente
- Propiedades con un valor inferior a \$100,000
- Ventas que resulten en ganancias o pérdidas iguales a cero para los fines de impuestos estatales
- Propiedades de ciertas corporaciones o sociedades.
- Propiedades de entidades exentas de impuestos

El titular del depósito en garantía le entregará al vendedor un formato de retención de impuestos del estado para determinar si algunas de las exenciones es aplicable. Las directrices de retención pueden parecer algo complejas, pero el encargado de su depósito en garantía tiene formatos y materiales informativos para ayudar a sus clientes. Puede obtener más información en su Departamento de Impuestos Estatales local o en American Land Title Association (ALTA).



Explicación de los impuestos del trámite del depósito en garantía (continuación)

FIRPTA: Ley de impuestos de propiedades inmobiliarias para inversionistas extranjeros

- Requiere que se retenga el 10% del precio de venta para propiedad de extranjeros de bienes inmuebles usados como residencia principal con un precio de venta de más de \$300,000 pero que no sea superior a \$1,000,000. Las propiedades entre \$300,000 y \$1,000,000 que no sean compradas como residencia principal quedarán sujetas a una retención del 15%
- Para propiedades con un valor superior a \$1,000,000, FIRPTA requiere que se retenga el 15% del precio de venta por propiedad extranjera
- Para propiedades con un precio de venta por debajo de los \$300,000 que sean usadas como la residencia del comprador no aplica la retención FIRPTA (0%). Si la propiedad no se usa como la residencia del comprador, entonces aplica un 15% de la retención FIRPTA
- Aplica a personas extranjeras que no sean residentes de EE. UU., incluso sociedades extranjeras, fideicomisos extranjeros y estados extranjeros
- El comprador es responsable de reportar y retener la cantidad correspondiente, y no el encargado del depósito en garantía
- Excepciones conforme al Internal Revenue Code (IRC 1034): si el precio de venta es de menos de \$300,000 y el comprador usará la propiedad como residencia principal, excepciones adicionales serán aplicables. Por favor, consulte a su profesional de impuestos para obtener información más detallada.

Retención CAL: retención adicional en California

- Requiere que el 3-1/3% del precio de venta o la cantidad alternativa de retención de pago al Departamento de Impuestos Estatales
- La cantidad alternativa de retención es la ganancia estimada de la línea 16 en la Forma FTM 598 E multiplicado por 9.3% para individuos. Otros porcentajes aplican a las corporaciones
- Aplica para propiedades no ocupadas por el propietario
- Pago previo del pago del impuesto sobre la renta sobre las ganancias inmobiliarias en California
- Es necesario que el comprador retenga el 3-1/3% del precio total de venta de la cantidad alternativa de retención
- Reportar y retener es la responsabilidad del comprador; puede transferirse al depósito en garantía
- El encargado del depósito en garantía debe informar al comprador acerca de esta responsabilidad (en las provisiones generales del depósito en garantía)

- El encargado del depósito en garantía debe aceptar la responsabilidad si el comprador lo solicita
- Es necesario hacer el pago y entregar los formatos 593 y 593 B a FTB alrededor del día veinte del mes posterior al cierre.
- Se cargan intereses en todos los pagos tardíos (FTB los calcula, y los intereses pueden ser sustanciales).
- El encargado del depósito en garantía puede cargar una cuota por procesar la retención o la renuncia.
- El encargado del depósito en garantía no puede hacer ningún cargo por la notificación por escrito a las partes ni por obtener las certificaciones 598 C y 593 W.

Exenciones de retención en California para INDIVIDUOS

- La propiedad es la residencia principal del vendedor con apego a IRC 121
- El precio total de venta es de \$100,000 o menos
- El vendedor incurrirá en una pérdida en la venta para fines del impuesto sobre la renta de California (debe usar el formato FTB 593 E)
- Aplican las reglas de no reconocimiento
- Intercambio simultáneo o retrasado con apego a IRC Sección 1031
- Ventas en pagos diferidos cuando el comprador acepta hacer una retención en cada pago del monto principal
- La propiedad ha sido convertida involuntariamente y calificará para el no reconocimiento de ganancia para los fines del Impuesto sobre la renta con apego a IRC Sección 1033

Exenciones de retención en California SOLO para NO INDIVIDUOS

- Corporación
- Sociedad
- Empresa de responsabilidad limitada (LLC, por sus siglas en inglés) con ciertos requisitos.
- Entidad exenta de impuestos (iglesia, institución de beneficencia, escuela, etc.)
- Venta por estados cuando la propiedad era la residencia principal del descendiente
- IRAs, fondos de pensión, empresas de seguros
- El vendedor incurre en una pérdida en la venta para los fines del Impuesto sobre la renta de California
- Intercambio simultáneo o retrasado con apego a IRC Sección 1031
- La propiedad será encubierta involuntariamente y calificará para el no reconocimiento de ganancia en California



Explicación de los impuestos del trámite del depósito en garantía (continuación)

Cambios en los expedientes de propietarios

Cada vez que una propiedad cambia de dueño, los organismos gubernamentales locales piden que se les avise del cambio. A nivel local, sería una oficina del condado la que se encarga de calcular y cobrar impuestos. El hecho de dar informe de un cambio de dueño permite que la jurisdicción local haga un cálculo de las responsabilidades fiscales de cada propiedad después de que el título de propiedad cambia del vendedor al comprador.

Los documentos de informes varían de estado a estado; sin embargo, todos los estados piden que se le proporcione el nombre del vendedor y del comprador, el número de parcela del tasador u otro número de identificación de la propiedad, la ubicación y la dirección fiscal de la misma. También se pide el precio total de la compra, las condiciones de venta y la firma del nuevo dueño. El documento de informe se registra junto con los documentos que comprueban que hubo un cambio de dueño. En California, el documento se llama Cambios Preliminares de Propiedad (PCOR, por sus siglas en inglés) y ayuda a la agencia local a identificar la situación en la que una reevaluación de una propiedad se permite con apego a la Propuesta 13.

Es posible que el organismo de gobierno imponga penalidades o multas debido a que no se haya presentado el documento como lo requiere la ley estatal o local. El agente del depósito en garantía por lo general ayuda al cliente a llenar el documento y se cerciora de que llegue a la oficina de registro, junto con los demás documentos correspondientes al cambio de dueño.

Algunos casos que aparentan ser un cambio de dueño están exentos del requisito de que se presente ese tipo de documento, incluso correcciones al registro y cambios de estado, como lo sería un cambio de otorgamiento.

Impuestos de transferencia

El impuesto de transferencia, que a menudo se conoce como impuesto de transferencia de bienes inmuebles, es un impuesto que cobra la oficina de registro del condado cada vez que se traspa un interés de bienes raíces. Se paga al momento del registro y se procesa mediante el uso del precio de venta real. Se cobra una cantidad de \$500 o \$1000 del precio de venta, la cual legisla el estado o el condado. Si bien es algo común que el vendedor pague ese impuesto, en algunos lugares se acostumbra que el comprador y el vendedor se repartan el gasto.

Muchas ciudades han establecido un impuesto adicional dentro de sus jurisdicciones. En algunos condados, esos impuestos los cobra la oficina de registro del condado junto con el impuesto de transferencia del condado; no obstante en otros lugares se envía un cheque por correo a la ciudad. Su agente de depósito en garantía está al tanto de los impuestos que se tienen que pagar y se encarga de coordinar el pago por la cantidad correspondiente.

Impuestos de propiedad

Véase un ejemplo del calendario de pagos de impuestos en la siguiente página.

Los propietarios de casas pagan impuestos de propiedad a su departamento de evaluación, cobro o franquicia correspondiente en cada condado. Un cambio en la propiedad o el hecho de levantar nuevas construcciones podría ocasionar un cargo en el valor tasado de la propiedad y resultar en la emisión de una factura de impuestos de propiedad adicional. Los pagos están establecidos en fechas designadas previamente y se vuelven pagos en mora si no se pagan. Se evalúan las sanciones por los pagos de impuestos en mora. El año fiscal varía en cada estado.

Además de los impuestos estándar de propiedad, muchas jurisdicciones también contienen distritos de evaluación especiales, que pueden estar formados como infraestructuras de financiamiento. Es posible que los bonos hayan sido vendidos para financiar la infraestructura y el último propietario continúa haciendo pagos al monto principal y a los intereses del bono. Las emisiones de bonos varían en tamaño y término. Otros distritos especiales de la ciudad y el condado pueden evaluarse para una variedad de propósitos, inclusive el alumbrado público y las señales de tráfico, el mantenimiento de las calles, ciertos propósitos educativos, etc.