

# THE FLORES GROUP

9901 IH 10 WEST, SUITE 777 | SAN ANTONIO TX 78230 | TEL. (210) 340-3800  
2425 WEST LOOP SOUTH, SUITE 200 | HOUSTON TX 77027 | TEL. (281) 292-0044  
[rflores@floresgroupusa.com](mailto:rflores@floresgroupusa.com) □ [www.floresattorneys.com](http://www.floresattorneys.com)

Estimados Clientes y Amigos,

The Flores Group cuenta con más de 30 años proporcionando servicios corporativos, fiscales y migratorios para empresarios, inversionistas y familias que desean invertir o hacer negocios en los Estados Unidos.

Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de excelente calidad, en las áreas corporativa, fiscal y de negocios a clientes nacionales y extranjeros a través de una asesoría integrada por un equipo de Abogados y Contadores.

## INTRODUCCION

La inversión en bienes raíces en Estados Unidos es del agrado de inversionistas extranjeros debido a sus ventajas como ingreso potencial, plusvalía y ganancias futuras por venta de propiedad. Sin embargo, las regulaciones y leyes fiscales en Estados Unidos imponen regulaciones y requerimientos complicados para los inversionistas extranjeros y sus agentes, incluyendo retenciones, declaraciones e impuestos especiales por la venta de propiedad en Estados Unidos. Hemos preparado esta información para explicar las transacciones que están sujetas a impuestos y las responsabilidades de los inversionistas extranjeros y sus agentes.

## RETENCION BAJO FIRPTA

Generalmente una venta o intercambio de propiedad en Estados Unidos está sujeta a impuestos bajo la Ley Fiscal en Inversión en Bienes Raíces por Inversionistas Extranjeros conocida como FIRPTA, si el inversionista no es residente de los E.U.A. y la propiedad puede clasificarse como:

Propiedades en Bienes Raíces de Estados Unidos

Interés en Propiedades en Bienes Raíces de Estados Unidos (USRPI)

Sociedad poseedora de Propiedades en Bienes Raíces de Estados Unidos

## PROPIEDADES DE BIENES RAICES DE ESTADOS UNIDOS

Para propósitos de FIRPTA, las Propiedades en Bienes Raíces incluyen tres categorías de propiedad: (1) Terreno, (2) Cultivos sin Cortar, (3) Mejoramiento, y propiedad personal asociada con el uso de la propiedad.

## INTERES EN PROPIEDADES EN BIENES RAICES DE ESTADOS UNIDOS (USRPI)

# THE FLORES GROUP

9901 IH 10 WEST, SUITE 777 | SAN ANTONIO TX 78230 | TEL. (210) 340-3800  
2425 WEST LOOP SOUTH, SUITE 200 | HOUSTON TX 77027 | TEL. (281) 292-0044  
[rflores@floresgroupusa.com](mailto:rflores@floresgroupusa.com) □ [www.floresattorneys.com](http://www.floresattorneys.com)

FIRPTA menciona que el interés en una propiedad de Estados Unidos estaría sujeto a impuesto de FIRPTA:

Un interés, además de únicamente como acreedor, en propiedad en Estados Unidos o Islas Vírgenes.

Un interés, además de únicamente como acreedor, en una corporación doméstica, a menos que el contribuyente establezca que la corporación no ha sido una sociedad poseedora de propiedades en bienes raíces en E.U.A. generalmente 5 años antes de la disposición del interés.

Un interés en una sociedad particular en el cual 50% o más de su valor de su activo bruto consista en USRPI's y 90% o más de su valor del activo bruto consista en USRPI's y efectivo o equivalente a efectivo.

Un interés únicamente como acreedor en una propiedad bienes raíces o corporación domestica no es una USRPI. Por lo tanto, la disposición de un interés solamente como acreedor no está sujeta a impuesto bajo la Sec. 897.

## **SOCIEDAD POSEEDORA DE PROPIEDADES EN BIENES RAICES DE ESTADOS UNIDOS**

Una venta de acciones en una corporación de Estados Unidos podría estar sujeta a FIRPTA. Una corporación extranjera o domestica está sujeta a FIRPTA, si el valor del mercado del bien raíz en E.U.A. de alguna de sus determinadas fechas es de al menos 50% de la suma del valor del mercado:

Es bien raíz de E.U.A. total

Es interés total en la propiedad ubicada fuera de E.U.A.

Otro activo usado o por usar en un intercambio o negocio

## **INTERES EN UNA CORPORACION EXTRANJERA**

Generalmente, acciones en una corporación extranjera no está sujeta a FIRPTA. Por lo tanto, si una persona extranjera es dueña del 100% de una corporación extranjera y dicha corporación solamente es dueña de la propiedad en Estados Unidos, la ganancia en la venta de acciones de la corporación extranjera no estaría sujeta a impuesto de FIRPTA. Sin embargo, existe una excepción limitada cuando la propiedad de E.U.A. es vendida por una corporación extranjera se activaría ganancia FIRPTA por una venta directa o por otro tipo de disposición, como liquidación de la corporación extranjera. Para propósitos de FIRPTA una corporación extranjera puede elegir tener responsabilidad fiscal como corporación de Estados Unidos.

## **DISPOSICIONES Y DISTRIBUCIONES**

# THE FLORES GROUP

9901 IH 10 WEST, SUITE 777 | SAN ANTONIO TX 78230 | TEL. (210) 340-3800  
2425 WEST LOOP SOUTH, SUITE 200 | HOUSTON TX 77027 | TEL. (281) 292-0044  
[rflores@floresgroupusa.com](mailto:rflores@floresgroupusa.com) □ [www.floresattorneys.com](http://www.floresattorneys.com)

Generalmente, FIRPTA impone impuestos y retenciones a disposiciones de una USRPI o acciones en una USRPHC, si la disposición toma forma de una venta, intercambio, liquidación de interés en una corporación, redención de acciones, y/o distribución de una USRPI.

## RETENCION SOBRE FIRPTA

Las regulaciones sobre retenciones bajo FIRPTA son muy complejas e imponen una retención obligada al comprador y su agente. Las consideraciones son las siguientes:

El monto de retención en la venta por un inversionista extranjero de una USRPI es normalmente del 10% del monto realizado (venta bruta).

La retención obligada se impone en el comprador y su agente.

Un comprador debe reportar y pagar cualquier impuesto retenido dentro de un periodo de 20 días después de la fecha de la transferencia de una USRPI.

El IRS puede reducir la retención bajo ciertas circunstancias.

Un comprador tendría una retención obligada solamente si el vendedor es una persona extranjera y el comprador está adquiriendo una USRPI o USRPHC.

## CONCLUSION

Un inversionista extranjero en bienes raíces dentro de los Estados Unidos debe planear cuidadosamente y estructurar su inversión para minimizar el impacto de FIRPTA. Una corporación o sociedad de responsabilidad limitada estructurada apropiadamente pueden evitar sorpresas inesperadas en la venta de una propiedad en los Estados Unidos.

THE FLORES GROUP le ofrece asesoría y consultas para cumplir con sus obligaciones fiscales y legales. El material incluido es solo una información general y no específica. Recomendamos ampliamente consultar a su asesor fiscal o legal para su caso específico.

Esta información es una presentación de las reglas generales y no debe ser utilizada o depender de ella en ningún caso de inversiones o transacciones. Le recomendamos que consulte a su abogado o asesor fiscal para su situación específica. Si desea más información sobre este tema será un placer para nosotros hablar con usted.

Como requerimiento de United States Treasury Regulations, usted debe estar consciente que este comunicado no esta escrito por el remitente para ser usado y no debe ser usado por el destinatario para prevenir penalizaciones que podrían ser impuestas al destinatario bajo la ley Federal de los Estados Unidos.

# THE FLORES GROUP

9901 IH 10 WEST, SUITE 777 | SAN ANTONIO TX 78230 | TEL. (210) 340-3800  
2425 WEST LOOP SOUTH, SUITE 200 | HOUSTON TX 77027 | TEL. (281) 292-0044  
[rflores@floresgroupusa.com](mailto:rflores@floresgroupusa.com) □ [www.floresattorneys.com](http://www.floresattorneys.com)

Atentamente,

Ruben Flores, Attorney & CPA

The Flores Group

Oficina San Antonio:

9901 IH 10 West, Suite 777

San Antonio, TX 78230

Tel. (210)340-3800

Fax (210)340-5200

Oficina Representativa Houston:

2425 West Loop South, Suite 200

Houston, TX 77027

Tel. (281) 292-0044

Oficina Representativa Guadalajara:

Av. Americas 1619 Piso 2

Colonia Despacho 3 Col. Providencia

Guadalajara México CP 44630

Oficina Representativa Monterrey:

Batallón de San Patricio #109 Piso 3 CP 66269

Col. Valle Oriente San Pedro Garza Garcia, NL

Oficina Representativa Madrid:

Tel. (+34) 917 944 681 Ext. 4681