



# THE FLORES GROUP

BUSINESS & TAX ADVISORS

## IN THIS ISSUE

### [INTRODUCCIÓN](#)

### [RETENCIÓN BAJO FIRPTA](#)

### [PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN ESTADOS UNIDOS](#)

### [INTERÉS EN PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN ESTADOS UNIDOS \(USRPI\)](#)

### [CORPORACIÓN POSEEDORA DE BIENES INMUEBLES EN ESTADOS UNIDOS](#)

### [INTERÉS EN UNA CORPORACION O HOLDING EXTRANJERA](#)

### [DISPOSICIONES Y DISTRIBUCIONES](#)

### [RETENCIÓN SOBRE FIRPTA](#)

### [IMPUESTO PATRIMONIAL](#)

### [CONCLUSIÓN](#)

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.

## INTRODUCCIÓN

El primero de enero del 2018 entró en vigor la Reforma Fiscal del 2017 en los E.U.A. La Reforma reduce la tasa de impuestos de corporaciones al 21% y de personas físicas a 37%. Adicionalmente se reduce el impuesto de herencias y donativos para ciudadanos y residentes de los E.U.A. Para inversionistas extranjeros es importante planear bien su estructura e inversión en bienes raíces para aprovechar la Reforma y evitar problemas patrimoniales.

## RETENCIÓN BAJO FIRPTA

Generalmente una venta de una propiedad inmobiliaria 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 inmobiliaria puede clasificarse como:

1. Propiedad inmobiliaria de Estados Unidos.
2. Interés en Propiedad inmobiliaria de Estados Unidos (USRPI).
3. Empresa poseedora de Propiedades inmobiliarias de Estados Unidos (USRHC).

## PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN ESTADOS UNIDOS

Para propósitos de FIRPTA, las Propiedades en Bienes Raíces incluyen tres categorías de propiedades: (1) Terrenos, (2)

Cultivos sin Cortar, (3) Mejoramiento, y propiedades personales asociadas con el uso de la propiedad.

### **INTERÉS EN PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN ESTADOS UNIDOS (USRPI)**

FIRPTA dice que un interés en una Propiedad Inmobiliaria (USRPI) en los Estados Unidos estará sujeto a impuestos y FIRPTA, incluido:

1. Un interés en una propiedad de los Estados Unidos o Islas Vírgenes.
2. Un interés en una corporación americana, a menos que el contribuyente establezca que la corporación no ha sido una sociedad poseedora de propiedades inmobiliarias en E.U.A. generalmente 5 años antes de la disposición del interés.
3. Un interés en una corporación americana 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.

### **CORPORACIÓN POSEEDORA DE BIENES INMUEBLES EN ESTADOS UNIDOS**

Es importante aclarar que la ley de FIRPTA no aplica a corporaciones americanas. Es decir, si el dueño de la propiedad es una corporación y vende la propiedad, no estará sujeto a retención del 15%. Sin embargo, la venta de las acciones de la corporación podría estar sujeto a la retención de FIRPTA. Después de la Reforma, la tasa aplicable a una venta por una corporación será del 21%.

Una venta de acciones en una corporación americana podría estar sujeta a FIRPTA. Una corporación americana está sujeta a FIRPTA, si el valor del mercado de sus propiedades inmobiliarias en los E.U.A. es de al menos 50% de la suma del valor del mercado:

1. La propiedad en los E.U.A. total
2. Es interés total en la propiedad ubicada fuera de E.U.A.
3. Otro activo usado o por usar en un intercambio o negocio

### **INTERÉS EN UNA CORPORACION O HOLDING EXTRANJERA**

Generalmente, acciones en una corporación o holding 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.

### **DISPOSICIONES Y DISTRIBUCIONES**

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 una corporación, redención de acciones, y/o distribución de una USRPI.

### **RETENCIÓN 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:

1. El monto de retención en la venta por un inversionista extranjero de una USRPI es normalmente del 15% del monto realizado (venta bruta).
2. La retención obligada se impone en el comprador y su agente.
3. 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.
4. El IRS puede reducir la retención bajo ciertas circunstancias.
5. Un comprador tendría una retención obligada solamente si el vendedor es una persona extranjera y el comprador está adquiriendo una USRPI o USRPHC.

### **IMPUESTO PATRIMONIAL**

Otro impuesto problemático para inversionistas extranjeros es el impuesto patrimonial sobre herencias y donaciones, no están exentas en los E.U.A. La tasa máxima puede llegar hasta un 40% de la base patrimonial tributable. De acuerdo con la nueva Reforma Fiscal, existe una exención o deducción ciega de la base tributable de \$11.2 millones de USD para ciudadanos y residentes, pero solo \$60,000 USD para extranjeros. Es importante mencionar que este impuesto es solo para personas físicas. No aplica a personas morales y ciertos trusts.

### **CONCLUSIÓN**

Un inversionista extranjero en bienes inmuebles en los E.U.A. debe planear bien su inversión para aprovechar de la nueva Reforma Fiscal y evitar problemas patrimoniales. El uso de corporaciones americanas, holdings extranjeras y "Trusts" Fidecomisos americanos ayudan a evitar problemas y sorpresas fiscales y patrimoniales.

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.

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