OPORTUNIDADES PARA INVERSIONISTAS EN BIENES RAÍCES EN LOS E.U.A.

ASPECTOS FISCALES Y MIGRATORIOS

FGA
ATTORNEYS & ADVISORS

SAN ANTONIO OFFICE
9901 IH 10 West, Ste. 777
San Antonio TX 78230
Phone: 210-340-3800

HOUSTON OFFICE
5444 Westheimer, Ste. 1000
Houston TX 77056
Phone: 281-292-0044

Marzo 2021, Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

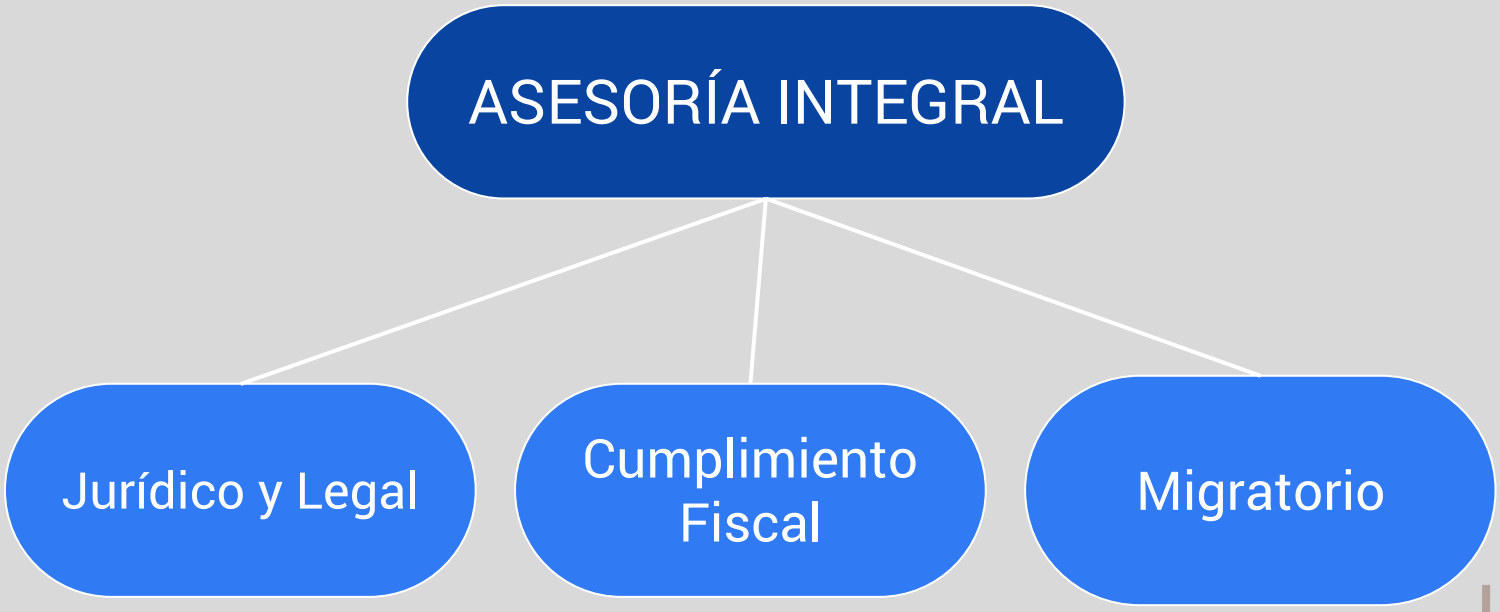
FGA - FLORES GROUP ATTORNEYS & ADVISORS

SERVICIOS PROFESIONALES

- Planeación y Asesoría Jurídica y Legal
- Planeación y Asesoría Fiscal
- Planeación y Protección Patrimonial
- Asesoría en Trusts y Holdings Extranjeras
- Asesoría en Inmigración y Visas Temporales
- Cumplimiento de Obligaciones Fiscales y Legales de las Empresas Americanas
- Especialistas en:
  - Delaware Holdings
  - South Dakota y Wyoming Trusts
  - Canada Holdings
  - Otras jurisdicciones

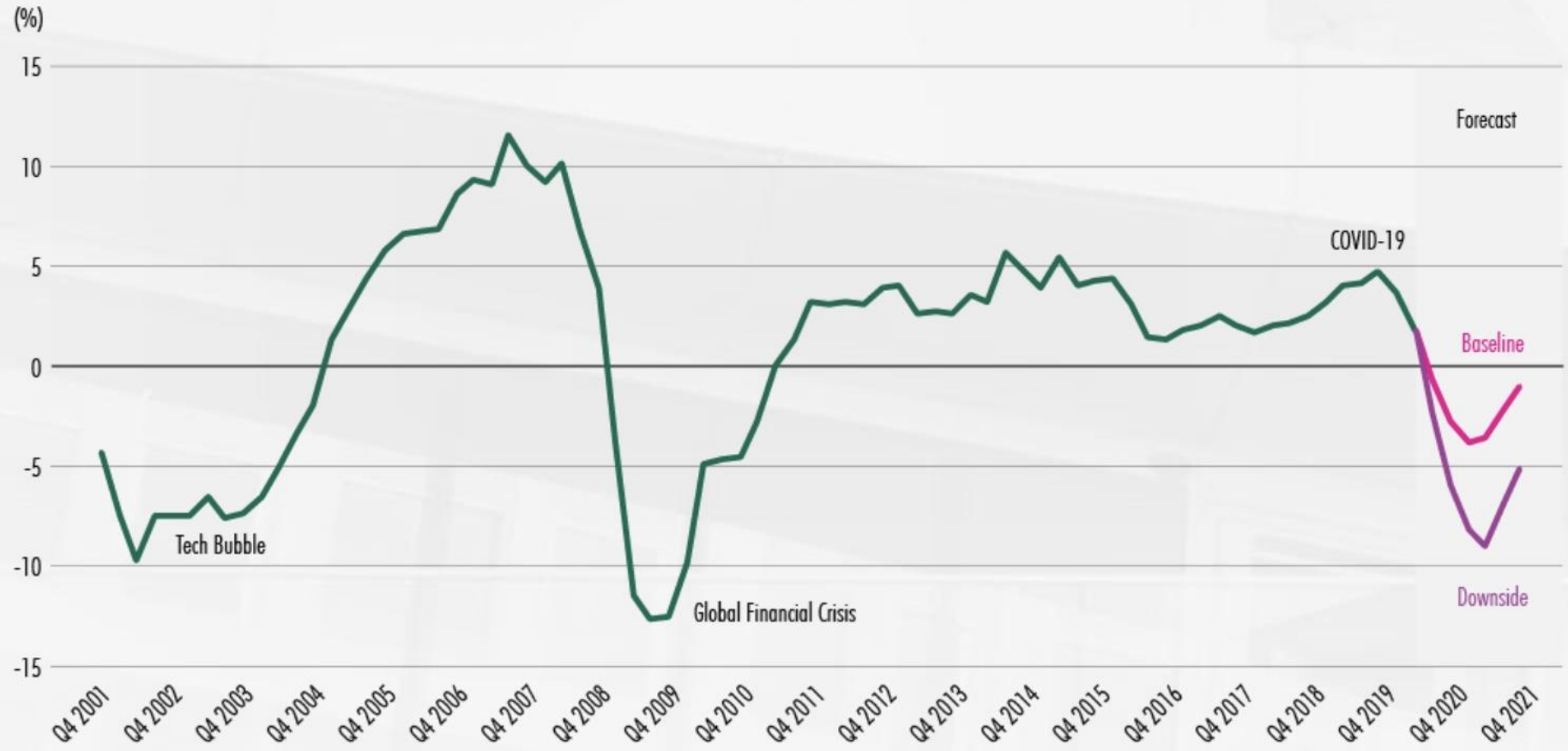
Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FGA - FLORES GROUP ATTORNEYS & ADVISORS



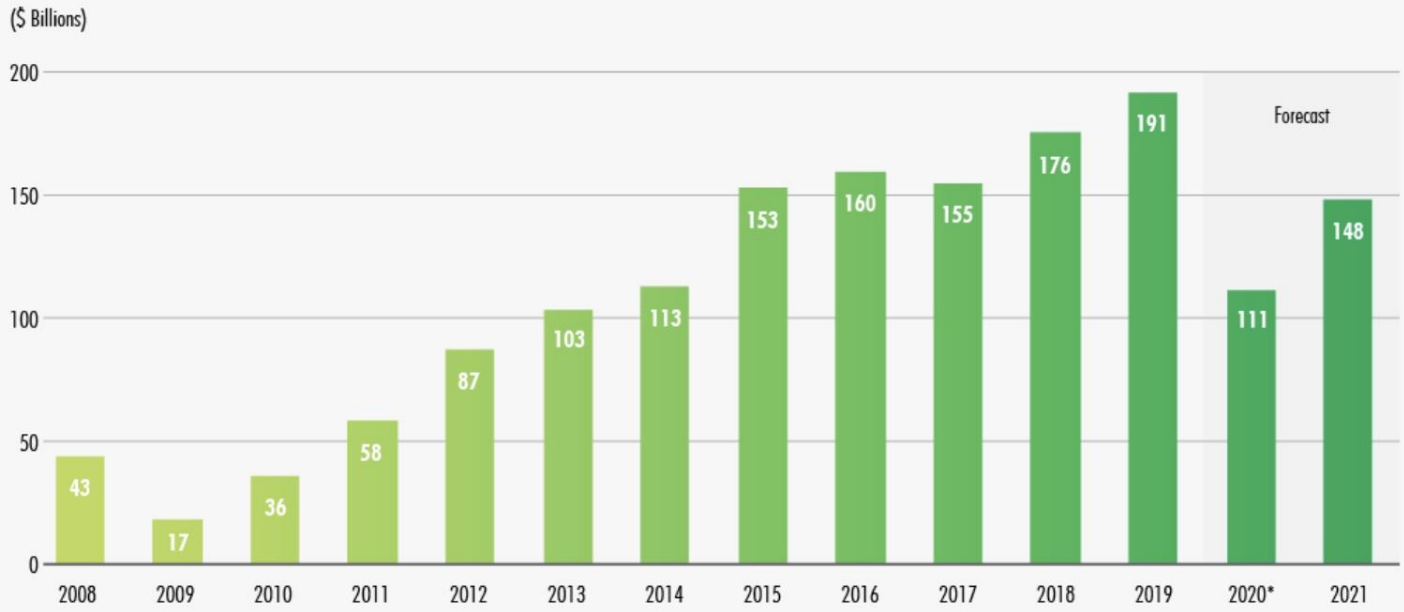
Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FIGURE 8: U.S. OFFICE MARKET RENT FORECAST (Y-O-Y CHANGE)



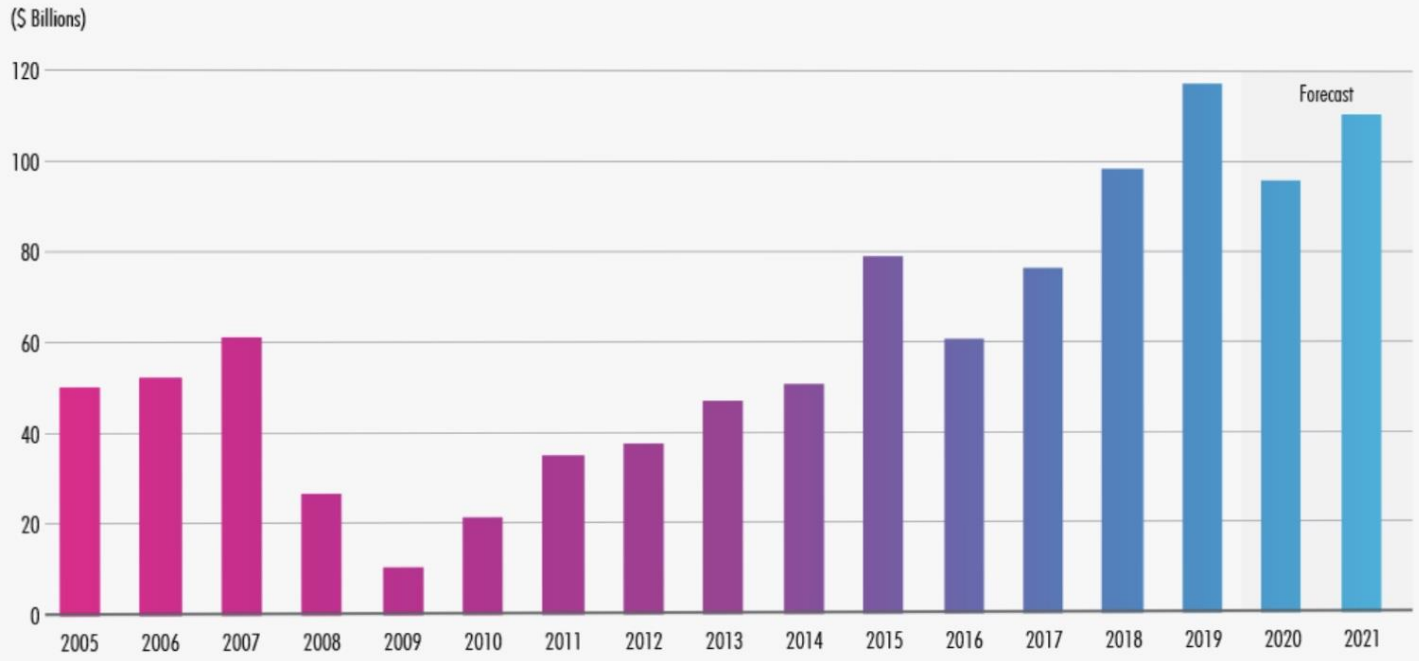
MULTIFAMILY

FIGURE 15: MULTIFAMILY INVESTMENT TO REBOUND WITH 33% GROWTH IN 2021



INDUSTRIAL

FIGURE 13: TOTAL U.S. INDUSTRIAL SALES VOLUME FORECAST



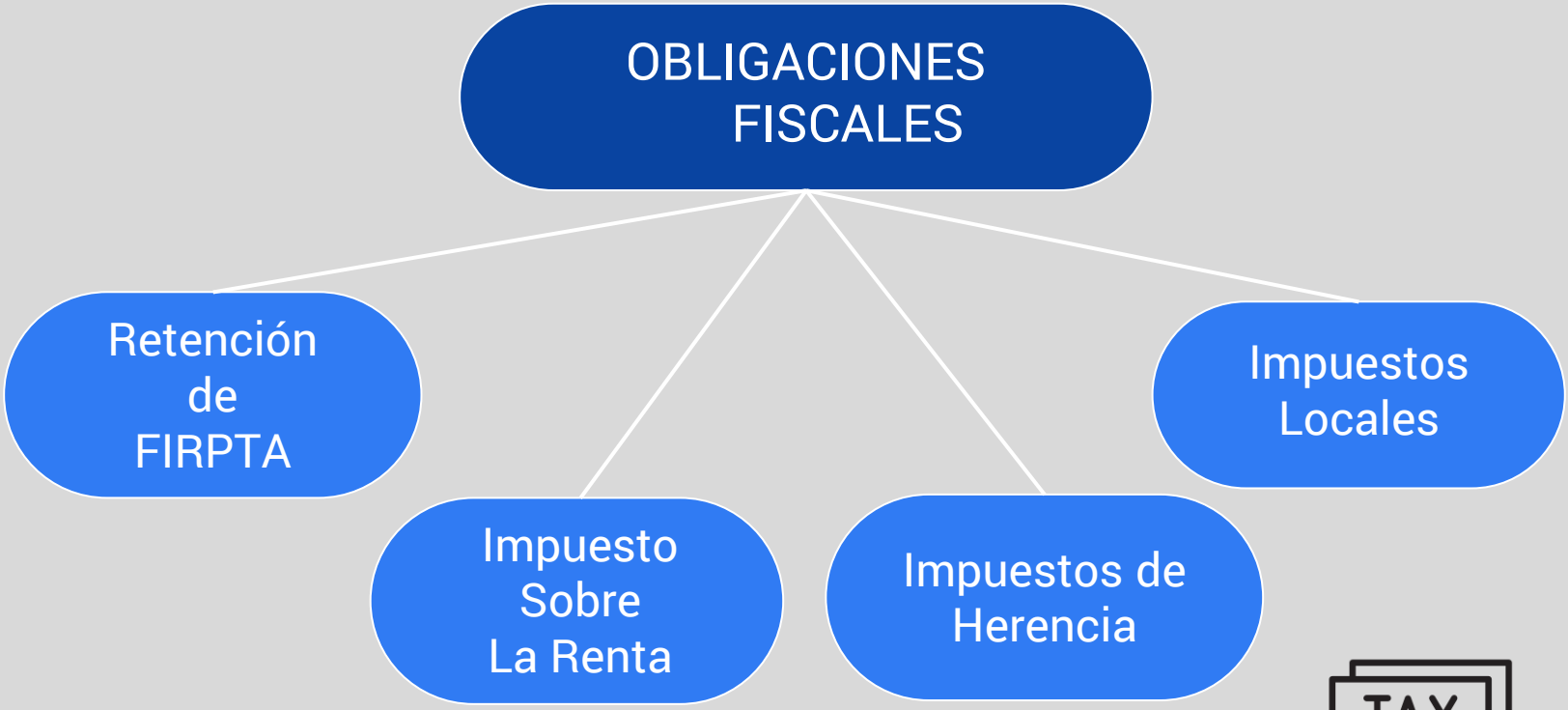
TIPOS DE INVERSIONES EN INMUEBLES

INVERSIONES EN INMUEBLES EN LOS EUA

- **Residencias** (Uso Personal)
- **Comercial** (Uso para Negocio)
- **Inversiones** (Rentas o Plusvalía)

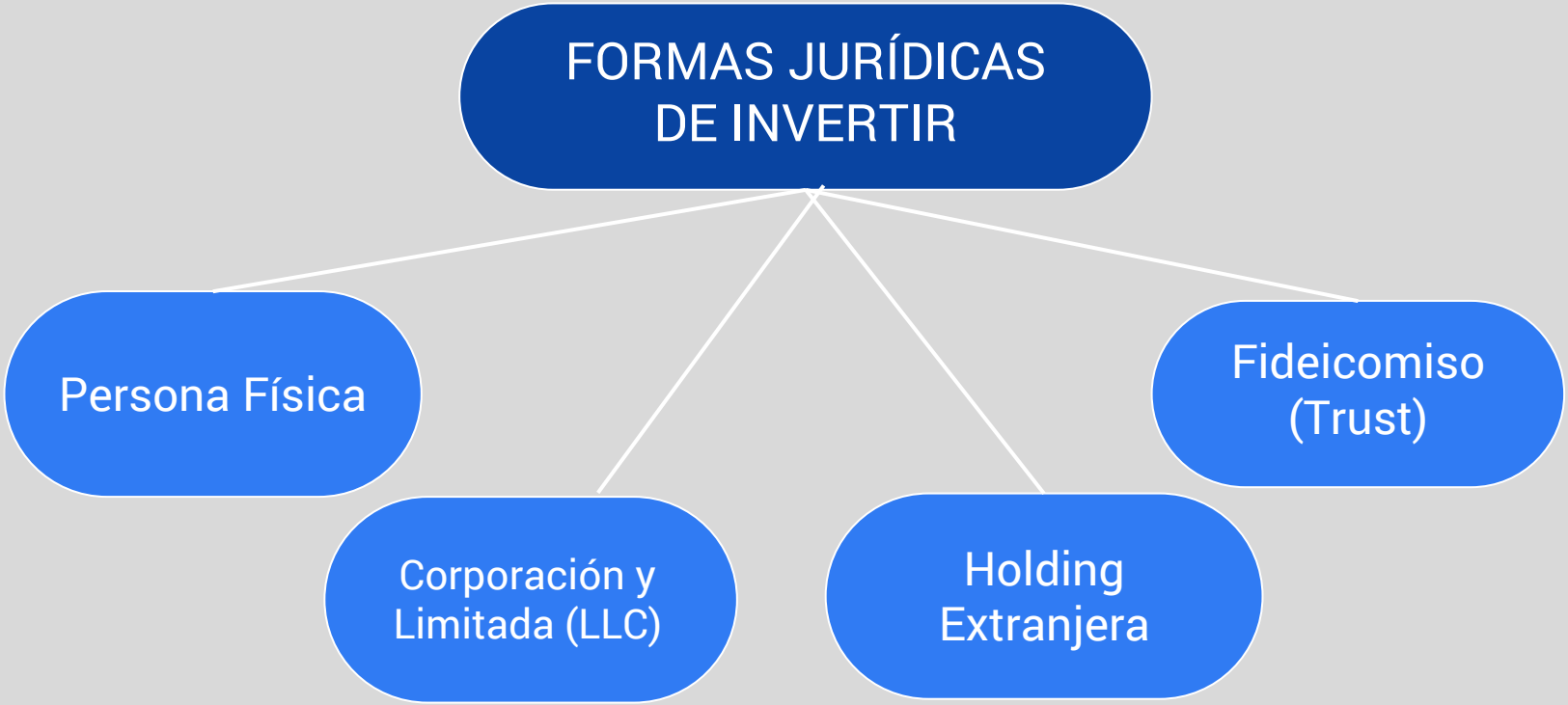
Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

OBLIGACIONES FISCALES PARA INMUEBLES EN E.U.A



Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FORMAS LEGALES DE HACER NEGOCIOS E INVERTIR EN E.U.A

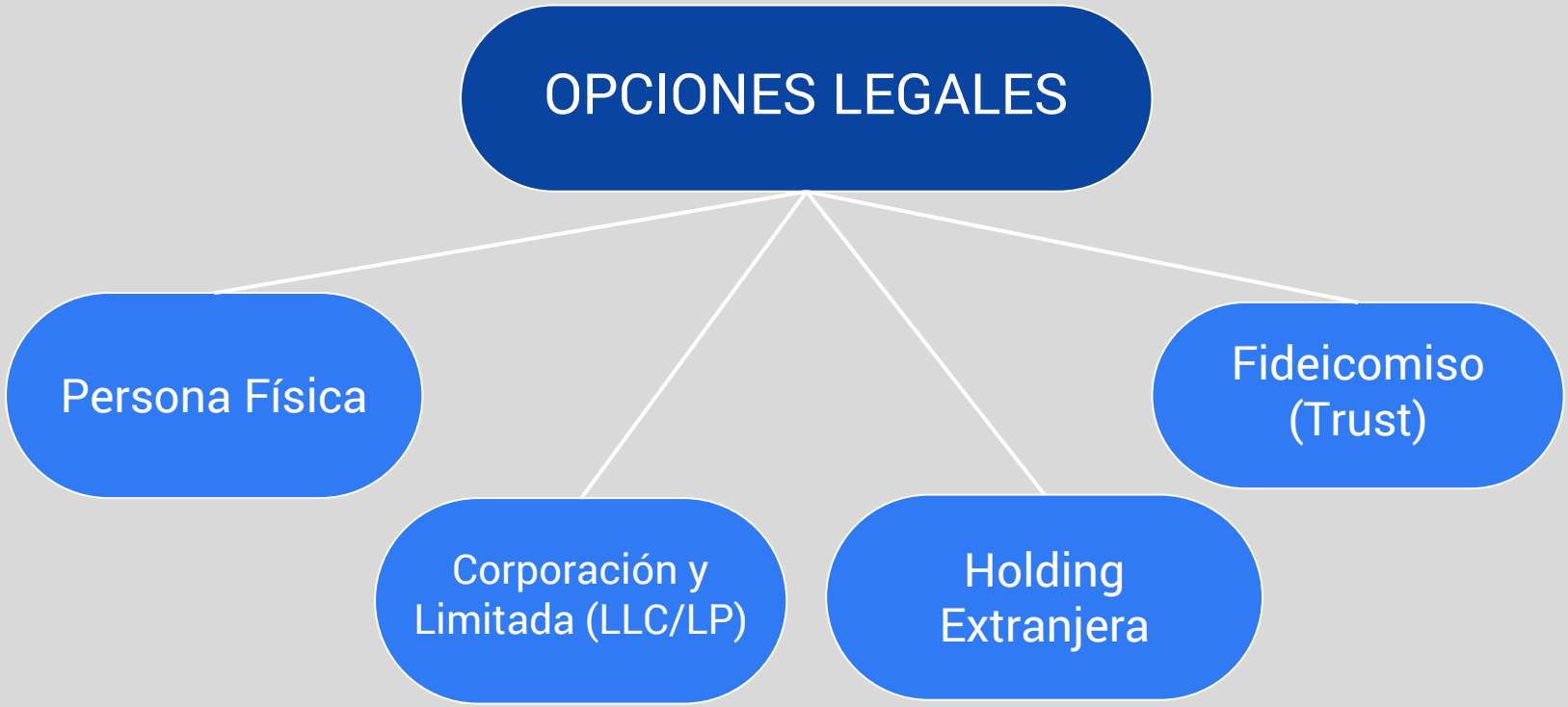


Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FORMAS LEGALES DE INVERTIR

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FORMAS LEGALES DE HACER NEGOCIOS E INVERTIR EN E.U.A



Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

PERSONA FÍSICA (NO-RESIDENTE)

Características Legales:

1. Responsabilidad personal
2. Requisitos/Permisos migratorios
   - Inversionista = No se requiere visa o permsio
   - Actividad Empresarial/Negocio/Empleo = Se requiere visa

Características Fiscales:

1. Sujeto a ISR (tasa máxima 37%)
2. Ciudadano/residente= Ingresos globales
3. Extranjero/no- residente= Ingresos fuente de USA
4. Inmuebles sujeto a FIRPTA/Retención 15%
5. Ganancia de Capital-Tasa preferente ISR 20%
6. Sujeto a impuesto herencia (tasa máxima 40%)
5. Clasificación como residente fiscal:

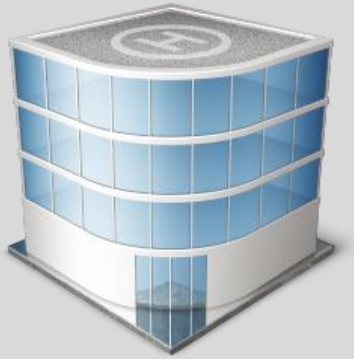
- Más de 183 días en los E.U.A., o Residencia permanente

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

C-CORPORATION

Características Legales:

1. Responsabilidad limitada de los accionistas
2. El consejo/directores son responsables de los actos de su propia negligencia
3. Personalidad jurídica
4. Tiene accionistas, consejo y directores
5. Capital mínimo en ciertos estados
6. Domicilio legal en los E.U.A.
7. Un representante legal en los E.U.A.



Características Fiscales:

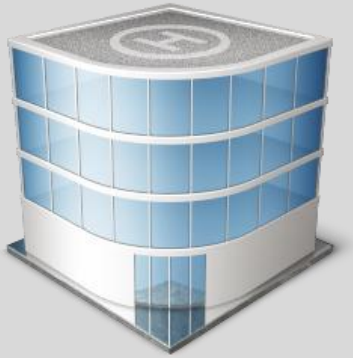
1. Paga ISR federal (21%) y estatal (0-15%)
2. Presenta una declaración (Forma 1120)
3. Retención sobre dividendos (5% al 30%)
4. Paga impuesto sobre utilidades acumuladas 20%

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

LIMITED LIABILITY COMPANY

<u>Características Legales</u>:

1. Responsabilidad limitada de los socios/administradores
2. Administración de consejo, administrador o socios
3. Personalidad jurídica
4. Capital mínimo en ciertos estados
5. Domicilio legal en los E.U.A.
6. Un representante legal en los E.U.A



<u>Características Fiscales</u>:

1. Régimen fiscal (Opcional; check the box- transparente o corp)
2. Transparente: No paga ISR federal
3. Transparente: No presenta declaración y requiere informativa
4. Transparente: No hay retención sobre dividendos
5. Transparente: No paga impuesto sobre utilidades acumuladas

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

HOLDING EXTRANJERA

Características Legales:

1. Responsabilidad limitada de los accionistas
2. Personalidad jurídica
3. Tiene accionistas consejo y directores
4. Jurisdicción extranjera – Canadá, México, etc.
5. Requiere permisos estatales para invertir en el estado

Características Fiscales:

1. No paga ISR sobre sus ingresos pasivos
2. Exenta de impuesto de herencia/patrimonial
3. Sujeto a retención/ISR a la venta de un inmueble
4. Un inmueble en los EUA se considera un Establecimiento permanente en los EUA

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

TRUST (PROPIEDAD PERSONAL O PASIVA)

Características Legales:

1. Trust puede ser revocable o irrevocable
2. Trust puede ser perpetuo o periodo determinado
3. Protección patrimonial para los fideicomitentes
4. Protección patrimonial para los fideicomisarios
5. Los derechos de fideicomisarios no son embargables
6. Personalidad jurídica y fiscal
7. Jurisdicciones Recomendables Delaware, South Dakota, Wyoming

Características Fiscales:

1. Exento de ISR sobre sus ingresos pasivos
2. Exento de impuesto de herencia/patrimonial
3. Sujeto a retención/ISR a la venta de un inmueble

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPUESTO DE HERENCIAS PARA PERSONAS FÍSICAS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPUESTO de HERENCIA

1. EL IMPUESTO SOBRE DE HERENCIA (ISH) SE IMPONE SOBRE LA TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO DE UNA PERSONA FÍSICA

2. LA TRANSMISIÓN INCLUYE DONACIONES HERENCIAS, PRÉSTAMOS SIN INTERÉS, ETC..

3. LA TASA MÁXIMA ES EL 40% DEL VALOR

4. SOLO PERSONAS FÍSICAS ESTÁN SUJETAS AL ISP

5. RESIDENTES Y NO-RESIDENTES SUJETOS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

RESIDENCIA PATRIMONIAL

LOS RESIDENTES PATRIMONIALES SUJETOS A ISH SOBRE SU PATRIMONIO GLOBAL.

UNA PERSONA FÍSICA SE CONVIERTE EN RESIDENTE PATRIMONIAL DE LOS EE.UU. AL MOMENTO DE:

1) TENER LA INTENCIÓN DE HACERSE RESIDENTE PERMANENTE

2) ESTABLECER SU RESIDENCIA PERMANENTE

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

RESIDENCIA PATRIMONIAL

- LA INTENCIÓN SE DEMUESTRA A TRAVÉS DE MANIFESTACIONES O ACTOS DE LA PERSONA. EL FISCO NORTEAMERICANO ANALIZA VARIOS FACTORES:

  1)DÓNDE ESTÁ LA RESIDENCIA PRINCIPAL ?

  2)DONDE ESTÁ VIVIENDO LA FAMILIA?

  3)DONDE ESTÁ TRABAJANDO EL CONTRIBUYENTE?

  4)DÓNDE ESTÁ SU CENTRO DE INTERESES PERSONALES Y SOCIALES?

  5)DÓNDE ESTÁ SU CENTRO ECONÓMICO?

  6)QUE TIPO DE VISA TIENE O SOLICITA?

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPUESTO PATRIMONIAL - EJEMPLO

PF
RESIDENTE

PATRIMONIO
E.U.A.

PATRIMONIO
EXTRANJERO

ISP
MAX. 40%

ISP
MAX. 40%

PF
EXTRANJERO

PATRIMONIO
E.U.A.

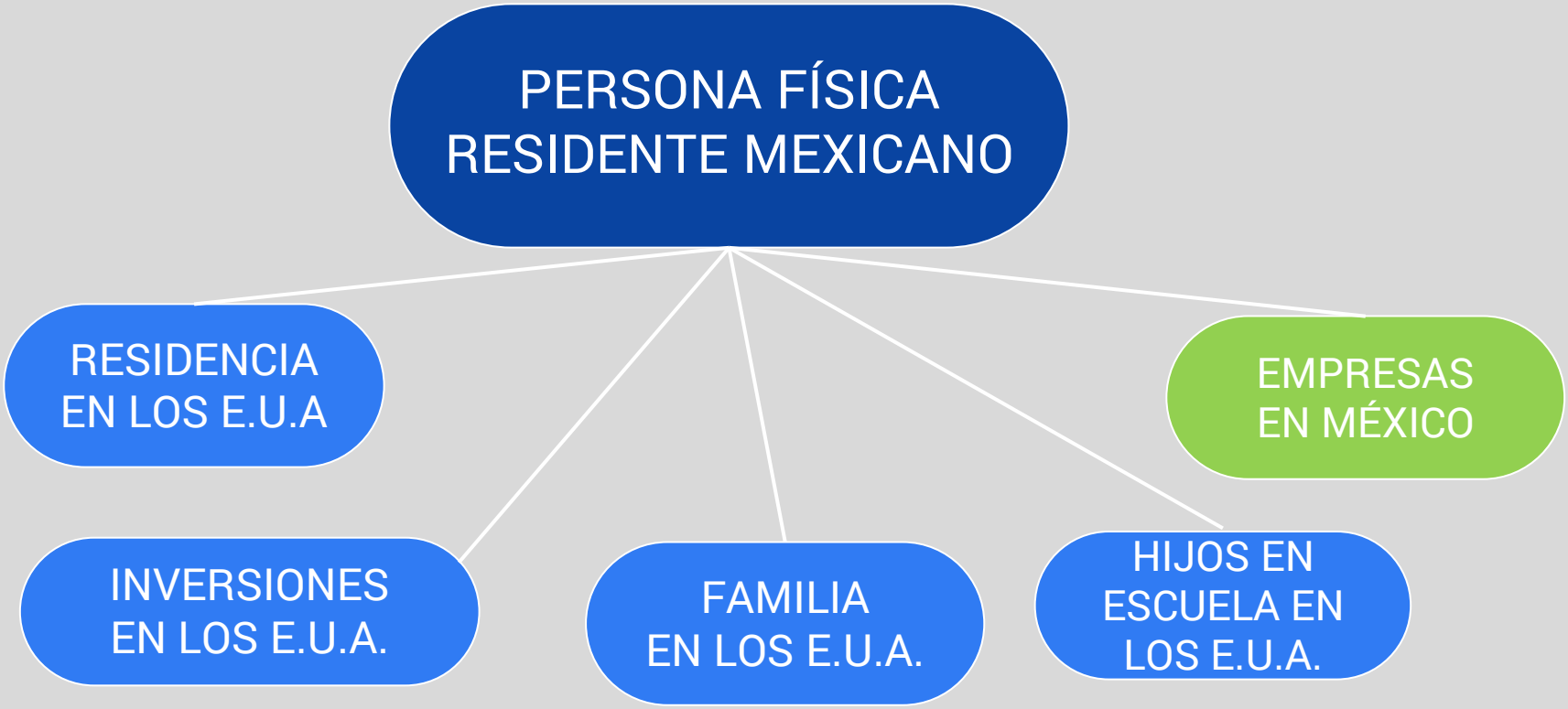
PATRIMONIO
EXTRANJERO.

ISP
MAX. 40%

EXENTO

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

EJEMPLO - ISH



CONCLUSIÓN:

1. UN RESIDENTE PATRIMONIAL DE LOS E.U.A.
2. TODO SU PATRIMONIO EN MÉXICO Y LOS EE.UU. SUJETO AL ISH
3. LA CARGA DE LA PRUEBA ESTA CON EL CONTRIBUYENTE

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

EJEMPLO - ISH

<u>CONCLUSIÓN</u>:

1. NO ES RESIDENTE PATRIMONIAL DE LOS E.U.A
2. SUJETO AL ISH SOBRE EL VALOR DE LA CASA E INVERSIONES EN E.U.A.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

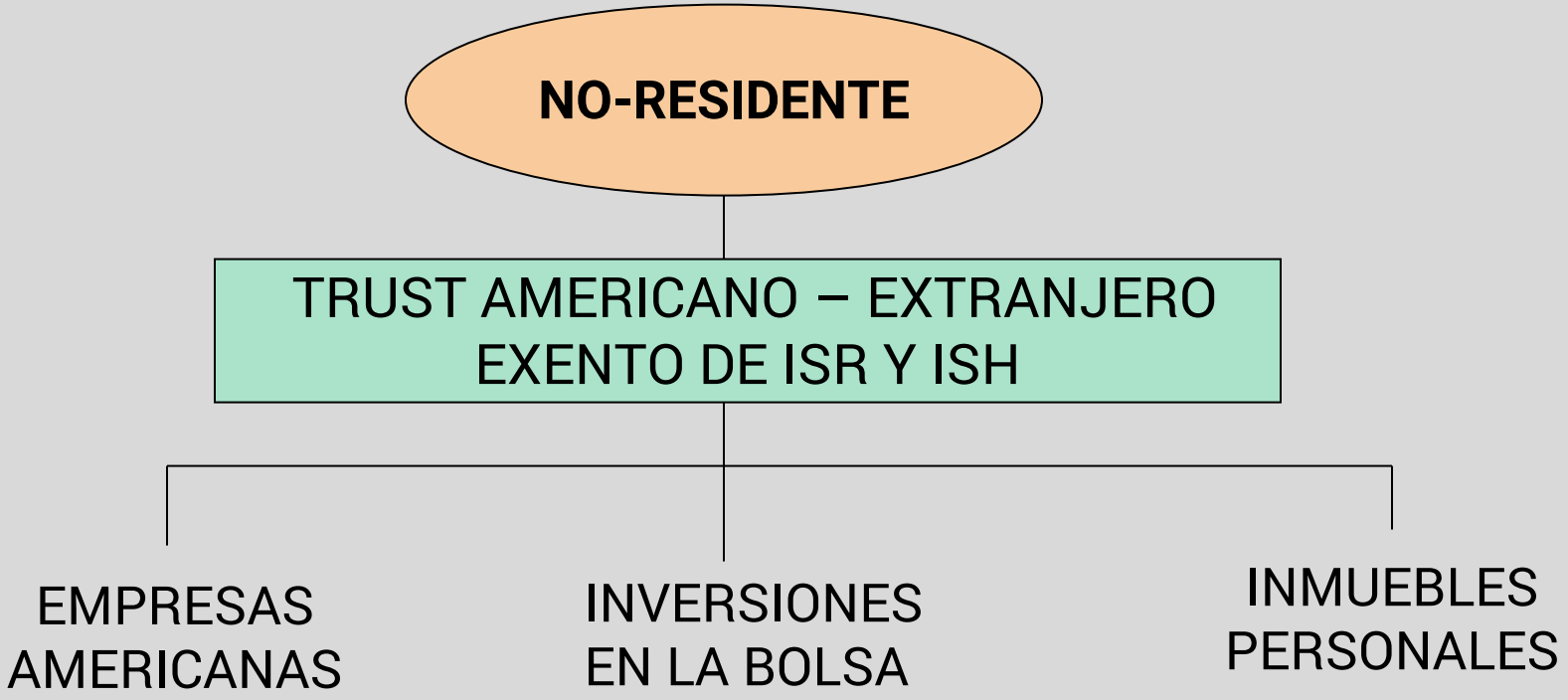
ESTRUCTURAS PARA EVITAR IMPUESTO PATRIMONIAL/HERENCIA

EXTRANJERO PERSONA FISICA

HOLDING EXTRANJERA	TRUST IRREVOCABLE (USA O EXTRANJERO)	CONTRATOS DE SEGURO PRIVADOS (USA O EXTRANJERO)
Patrimonio Exento de ISH	Patrimonio Exento de ISH	Patrimonio Exento de ISH

TRUST - PATRIMONIAL

- UN TRUST AMERICANO PUEDE CALIFICAR COMO EXTRANJERO PARA EFECTOS FISCALES SI EL CONTROL DEL TRUST LO TIENE UN EXTRANJERO.



Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

ASPECTOS FISCALES

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPUESTOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS

PERSONA FÍSICA:

· Impuestos sobre los ingresos que varían del: 15% al 37% aplicables a:

a) **Residentes / Ciudadanos** = Ingresos Globales

b) **No-Residentes** = Ingresos con Fuente de E.U.A.

· Impuesto de Herencias : del 18% al 40%

a) **Residentes / Ciudadanos** = Patrimonio Global

b) **No-Residentes** = Patrimonio dentro de los E.U.A.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

TIPOS DE RESIDENTES EN LOS E.U.A.

- **Resident Migratorio** – Autorización para la residencia permanente en los E.U.A.
- **Resident Fiscal** – Presencia sustancial en los E.U.A. (183 días) o visa de residencia permanente.
- **Resident Patrimonial** – Tener la intención o haber establecido una residencia permanente en los E.U.A. (No existe mínimo de días)

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPUESTOS DE LAS PERSONAS MORALES

PERSONA MORAL (C Corporation):

· **Corporación Americana**, ingresos mundiales sujeto a ISR

· **Empresas Extranjeras**, ingresos relacionados con un establecimiento permanente en los EUA sujeto ISR

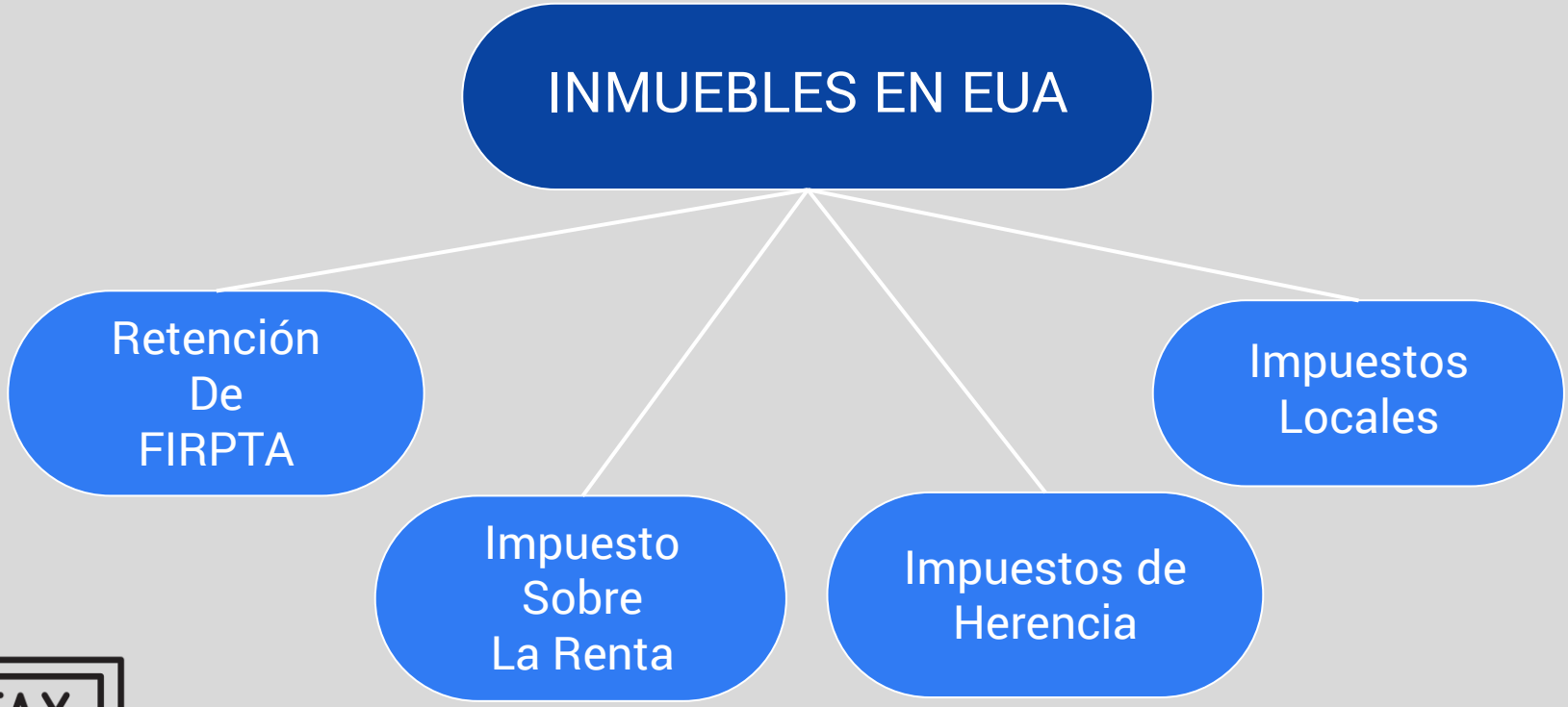
· **Tasas de ISR**, Impuestos sobre la renta: 21%,
· Impuestos estatales: del 0 al 15%

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

TRATAMIENTO FISCAL DE INMUEBLES AMERICANOS- ISR Y FIRPTA

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

OBLIGACIONES FISCALES PARA INMUEBLES EN E.U.A



Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

IMPLICACIONES FISCALES DE INVERTIR EN INMUEBLES EN LOS E.U.A.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

DEFINICIÓN DE INMUEBLE AMERICANO IRC 897 (a) FIRPTA

- Se considera un Inmueble Americano:

1. Terrenos
2. Mejoras en los terrenos
3. Propiedad/Muebles asociados con el uso del terreno
4. Acciones y participaciones en ciertas empresas americanas (US Real Estate Holding)

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

DEFINICIÓN DE US REAL ESTATE HOLDING - IRC 897 (a) FIRPTA

- Acciones y participaciones en empresas americanas se consideran un US Real Estate Holding:

1. Más de 50% de sus activos son inmuebles americanos, y
2. En un periodo de los últimos 5 años.

- Acciones y participaciones de empresas extranjeras (*Offshores*) NO se consideran un inmueble.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

GANANCIAS DE UNA VENTA DE UN INMUEBLE EN E.U.A. - IRC 897 (a) FIRPTA

- Las ganancias de la venta de un inmueble o acciones de una US Real Estate Holding están sujetas a :

1. Retención del 15% de precios de venta. La retención es como un pago provisional.

2. ISR sobre la ganancia que se paga cuando se presenta la declaración a fin de año. Se puede acreditar la retención contra el ISR.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

REQUISITOS DE LA RETENCIÓN - IRC 1445

1. El comprador y sus agentes son responsables de retener el 15% del precio de venta.

2. La retención se hace al momento de pagar y se debe de transmitir al fisco dentro de 20 días en Forma 8288.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

EXCEPCIONES EN LA RETENCIÓN IRC 1445(b)

- No se requiere de retención si:

1. El vendedor es residente fiscal de los EUA
2. La ventas de acciónes de una corporación americana y no es una US Real Estate Holdingg
3. Compra de residencia para uso personal del comprador por menos de $300,000 e intención de usar el 50% para uso personal
4. El certificado de retención es obtenido

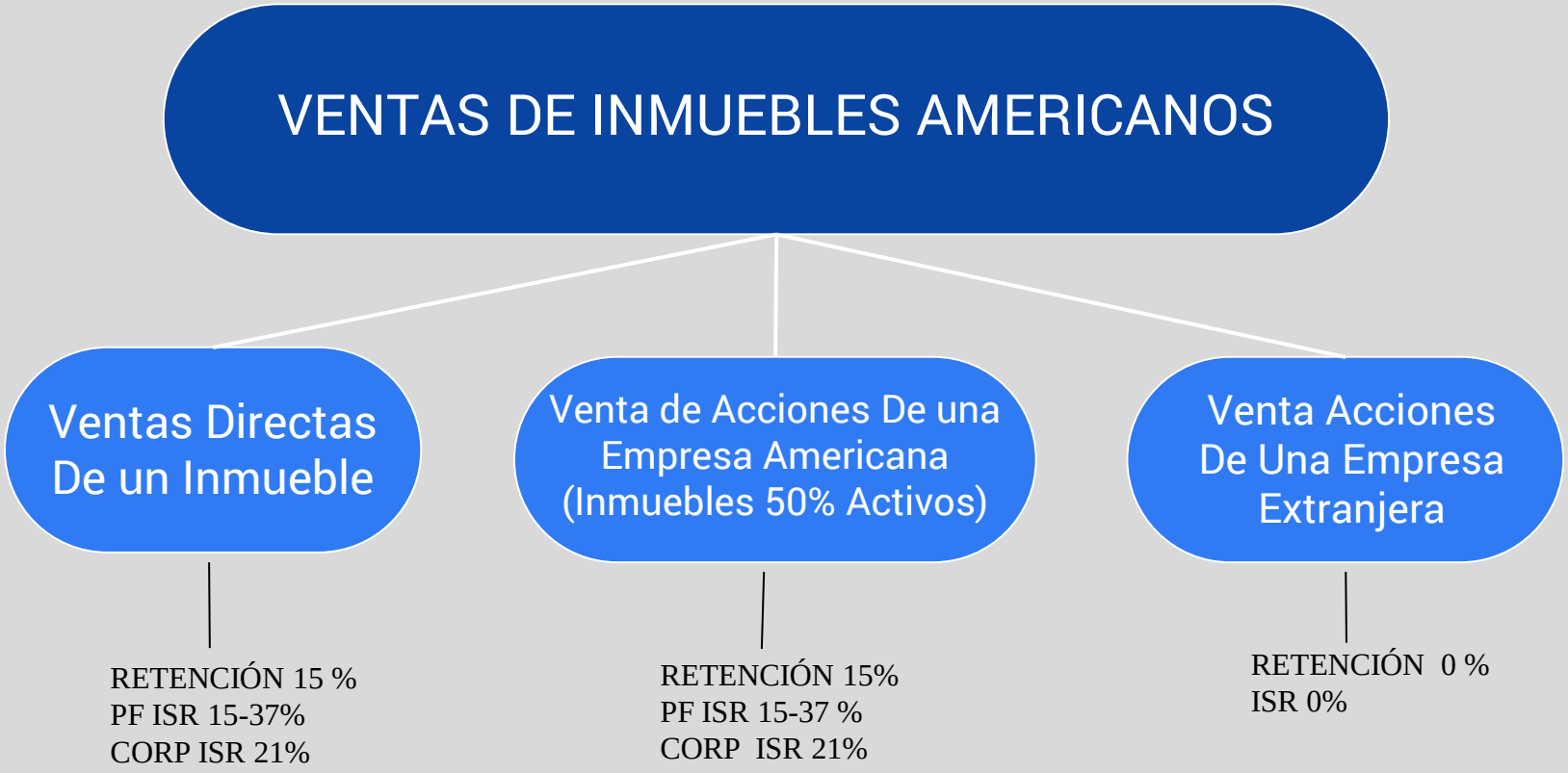
Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

CERTIFICADOS DE RETENCIÓN PARA EVITAR LA RETENCIÓN Reg.1.1445-1(c)(2)

- El comprador puede retener una cantidad menor si se emite un certificado de retención por el IRS (*Internal Revenue Service*) .
- El vendedor puede solicitar la reducción de la retención
- El IRS actuará sobre una solicitud dentro de los 90 días de haber llenado la solicitud
- El IRS emitirá un certificado si:
    1. Se ofrece una prueba de responsabilidad menor
    2. El cesionista está exento
    3. Las partes tienen un acuerdo de pago con el IRS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FIRPTA- VENTA DE INMUEBLES AMERICANOS POR NO-RESIDENTES



Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

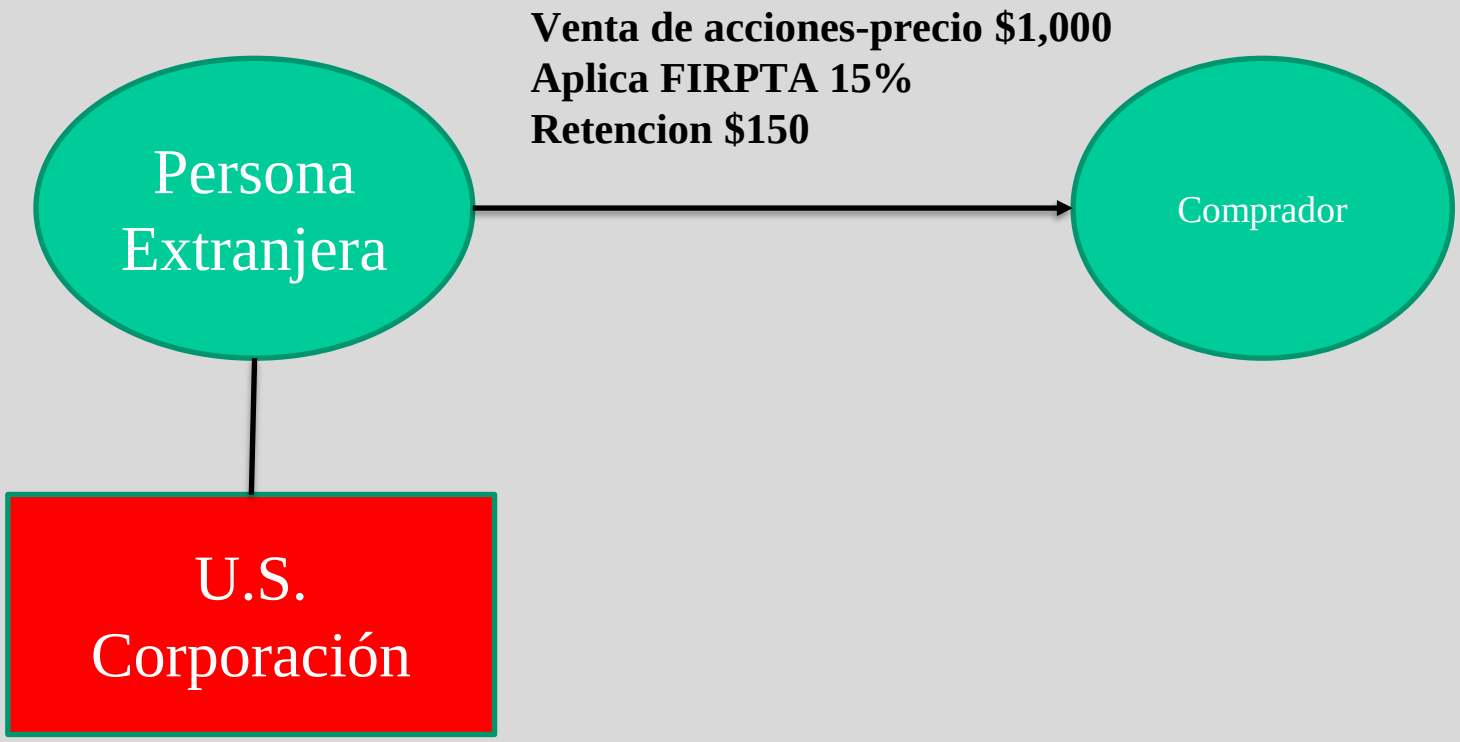
FIRPTA-VENTA DIRECTA

Persona Extranjero

FIRPTA APLICA 15%
RETENCION $150

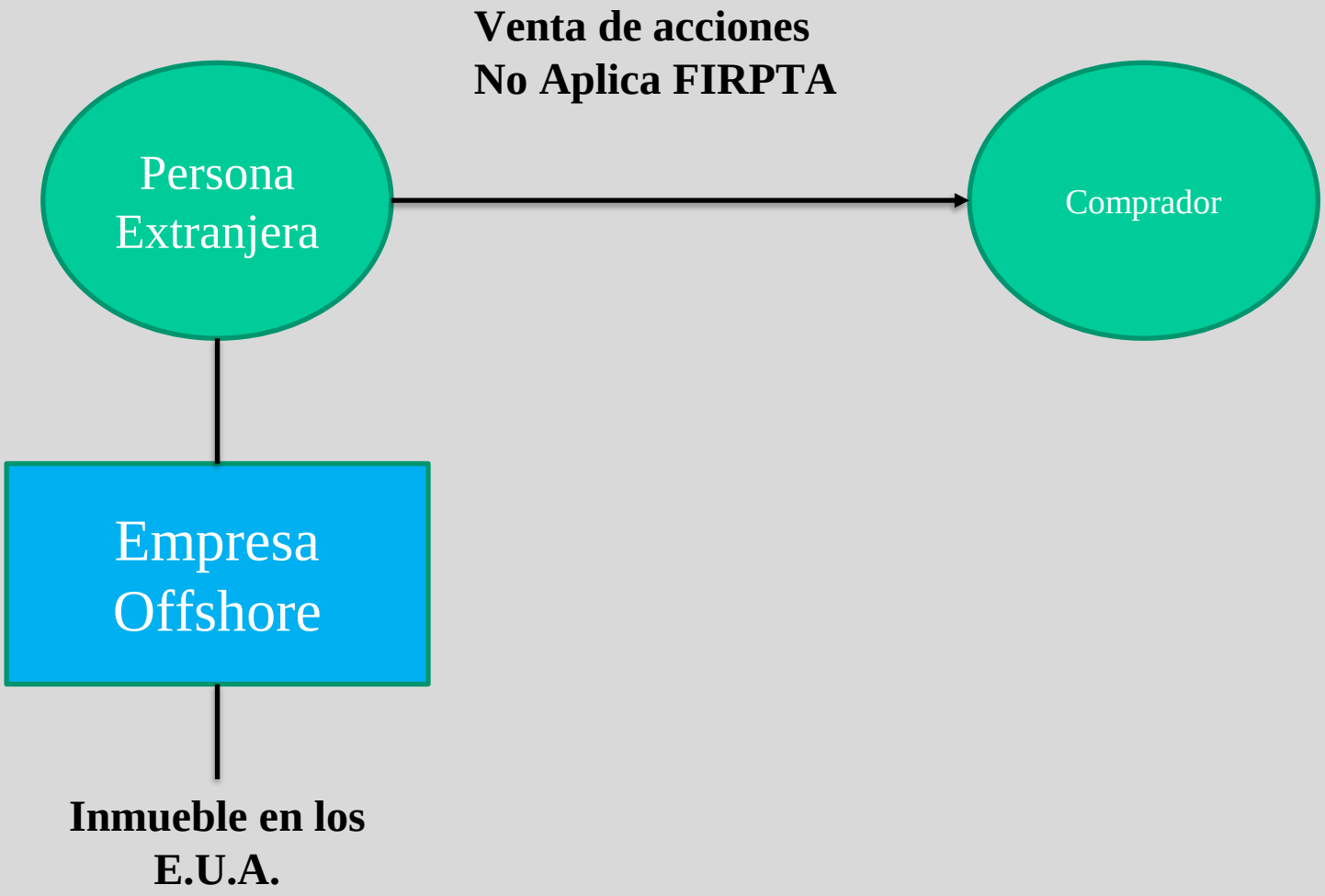
- Vende su inmueble en E.U.A.
- Precio $1000
- Costo fiscal $900

FIRPTA-VENTA ACCIONES



Inversión – Inmueble de E.U.A. > 50% Activos Totales

FIRPTA-OFFSHORE



RENTAS/LEASES DE BIENES INMUEBLES AMERICANOS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

RENTAS- IMPUESTOS

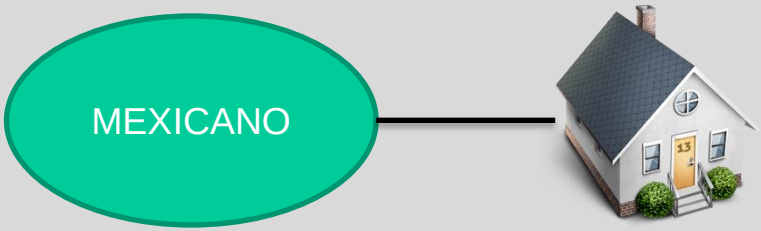
- Las rentas de bienes raices de un extranjero se consideran ingresos pasivos (FDAP):

  1. No se permite deducciónes o depreciación
  2. Retención de 30% de rentas brutas

- Art. 871 (d) & 882 (d) permite que inversionistas extranjeros (PF o PM) elija que su propiedad y las rentas se consideren un negocio en los E.U.A. (**Business Election**) , esto permite:

  1. Deducir los gastos relacionados con la propiedad incluyendo depreciación
  2. La renta neta esta sujeto a tasas regulares (PM= 21% y PF= 37% max)

EJEMPLO – BUSINESS ELECTION



Inversionista extranjero en los E.U.A.
Recibe rentas de $100,000
Gastos operativos de $30,000
Predial $6,000
Depreciación $4,000

<u>Impuestos sin Elección</u>
Renta Bruta $100,000
Impuesto 30% $30,000

<u>Business Elección</u>
Renta Neta $60,000
Impuesto 21% $12,600

ESTRUCTURAS PARA INVERTIR EN INMUEBLES

PERSONA FISICA
LLC TRANSPARENTE

FIRPTA = 15%
ISR = 37%
CAPITAL TAX = 20%
ISH = 40%

C Corp
Americana

FIRPTA VENTA PROPIEDAD = N/A
FIRPTA VENTA ACCIONES = 15%
CORP ISR = 21%
ISH ACCIONISTAS= 40%

Holding/Trust

C Corp
(Blocker)

FIRPTA VENTA PROPIEDAD = N/A
FIRPTA VENTA CCIONES = N/A
ISH=N/A
CORP ISR = 21%

LIKE KIND EXCHANGE- PERMUTAS BIENES INMUEBLES AMERICANOS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

PERMUTA – 1031 EXCHANGE

- Art 1031 le permite vender un inmueble y reinvertir los fondos en otra propiedad y diferir el ISR, si cumplen con los requisitos de 1031.
- Art 1031 solo aplica a ventas/compras de inmuebles comerciales o de un negocio.
- Art 1031 tienen unos límites y condiciones de tiempos, la propiedad sustituta se tiene que identificar en 45 días y se tiene que adquirir en 180 días.
- Se difiere la ganancia y los impuestos hasta que se venda propiedad sustituta.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

PERMUTA DE BIENES (LIKE KIND EXCHANGES)

- Sec. 1031 permite diferir la ganancia o perdida de una permuta de bienes si cumple varios requisitos
    1. Solo permuta de inmuebles
    2. El inmueble se utiliza en una actividad empresarial o inversion (No califica si el uso es personal)
    3. El inmueble no se considera inventario del contribuyente
    4. Solo inmuebles ubicados en E.U.A.

EJEMPLO – PERMUTA DE BIENES

Propiedad A
Costo 1000
Valor 3000

Propiedad B
Costo 2000
Valor 3000

<u>Propiedad B</u>
Costo $1000
Valor $3000
Ganancia 0

<u>Propiedad A</u>
Costo $2000
Valor $3000
Ganancia 0

ASPECTOS MIGRATORIOS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

INVERSIÓN EN INMUEBLES Y LAS VISAS

- Es difícil que una inversión en un inmueble califique para una visa de negocio o inversionista.
- La visa de inversionista o negocio requiere que sea una actividad empresarial y que genere un mínimo de empleos en los EUA.
- Un inversión en una propiedad comercial podría calificar para una visa si cumple con ciertos requisitos.

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

TIPOS DE VISAS PARA INVERSIONISTAS Y EMPRESARIOS

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

ESTRUCTURAS FISCALES PARA INVERSIONISTAS-COMPARATIVO

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

INVERSIÓN PERSONA FÍSICA - EXTRANJERO

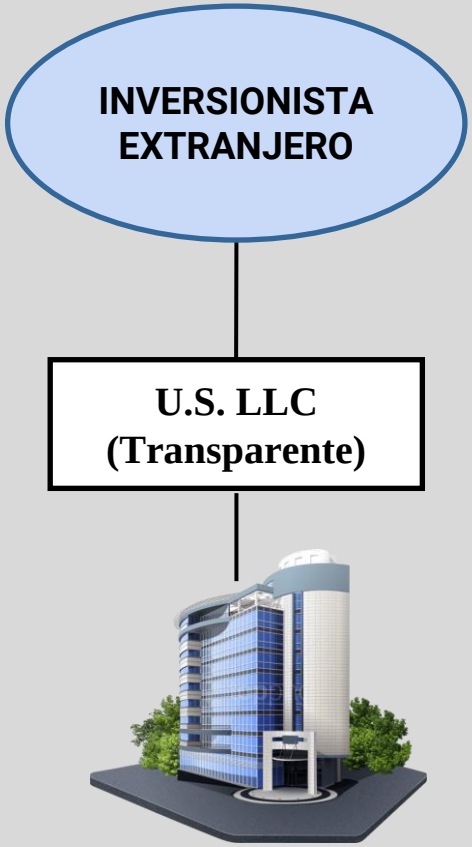
VENTAJAS:

- Sencillo
- Tasa Preferente
- No aplica impuestos estatales
- Intereses de Cuentas Bancarias Exento
- Ganancia de Acciones Exento

DESVENTAJAS:

- No hay protección patrimonial
- Impuestos patrimoniales aplican
- Impuestos de donación/regalos aplican
- FIRPTA/Retención de 15% aplica a bienes raíces
- Declaración del Inversionista

INVERSIÓN CON UNA LLC TRANSPARENTE



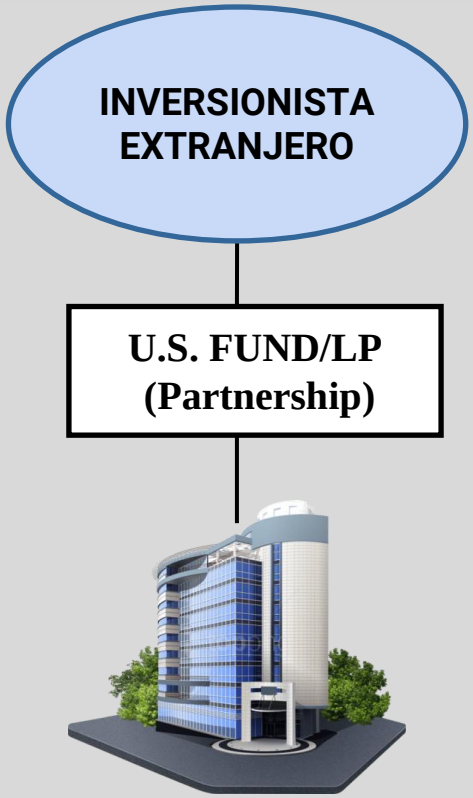
VENTAJAS:

- Protección Patrimonial
- LLC exenta de ISR
- Tasa preferente para ganancias de capital 20 %
- No aplica impuesto a regalos de accionista de LLC
- Intereses de Cuentas Bancarias Exento
- Ganancias de Acciones Exento

DESVENTAJAS:

- Impuesto de ISR y ISH para la persona
- Impuesto sobre Herencias
- Declaración del Informativa
- FIRPTA aplica a la venta de la propiedad

INVERSIÓN EN UN FONDO



VENTAJAS:

- Protección Patrimonial para los Limited Socios
- Fondo o JV exento de ISR (Transparente)
- Tasa preferente para ganancias de capital 20 %
- Los ingresos y pérdidas se atribuyen a los socios

DESVENTAJAS:

- Los ingresos se atribuyen a los socios
- Impuesto de ISR a los Socios
- Impuesto sobre Herencias a los Socios
- Socios se tienen que dar de alta en EUA
- Se requiere declaraciones de los socios
- FIRPTA aplica a la venta de la propiedad

INVERSIÓN A TRAVÉS DE UNA CORPORACIÓN

VENTAJAS:

- Protección Patrimonial
- Accionistas no esta sujeto a ISR
- No requiere declaraciones de los accionistas
- No aplica FIRPTA a la venta de la propiedad

DESVENTAJAS:

- Impuesto por Herencias – Acciones de PF
- Corp sujeto a ISR 21% sobre utilidades
- Impuestos sobre Ganancias de Acciones
- No aplica tasa preferente 20 %
- Accionistas sujeto a FIRPTA venta de acciones

INVERSIÓN A TRAVÉS DE EMPRESA EXTRANJERA

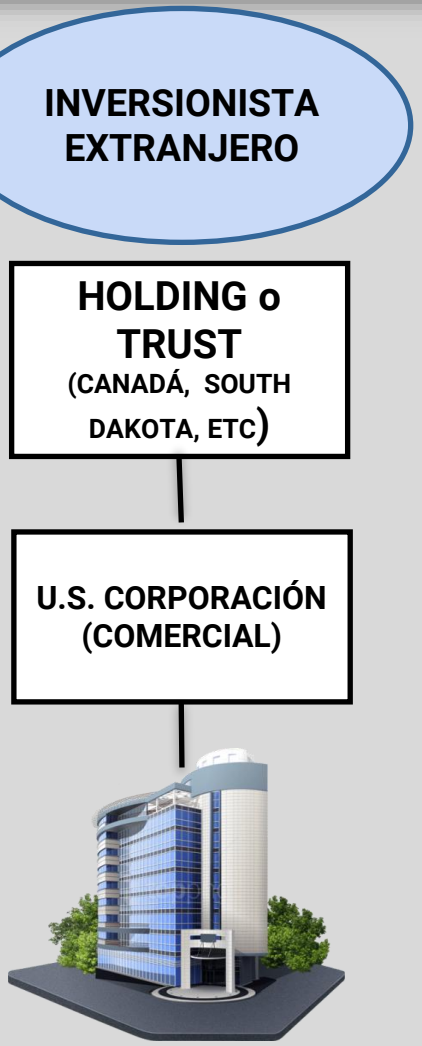
VENTAJAS:

- Protección Patrimonial
- No aplica impuesto de herencia a las PF
- No aplica FIRPTA a venta de acciones
- Check the box de US corp para evitar FIRPTA

DESVENTAJAS:

- ISR 21 % sobre utilidades en los E.U.A.
- No aplica tasa preferente 20 %
- Inmueble Sujeto a FIRPTA
- Se considera Establecimiento en los EUA

INVERSIÓN A TRAVÉS DE EMPRESA EXTRANJERA Y SUBSIDIARIA AMERICANA



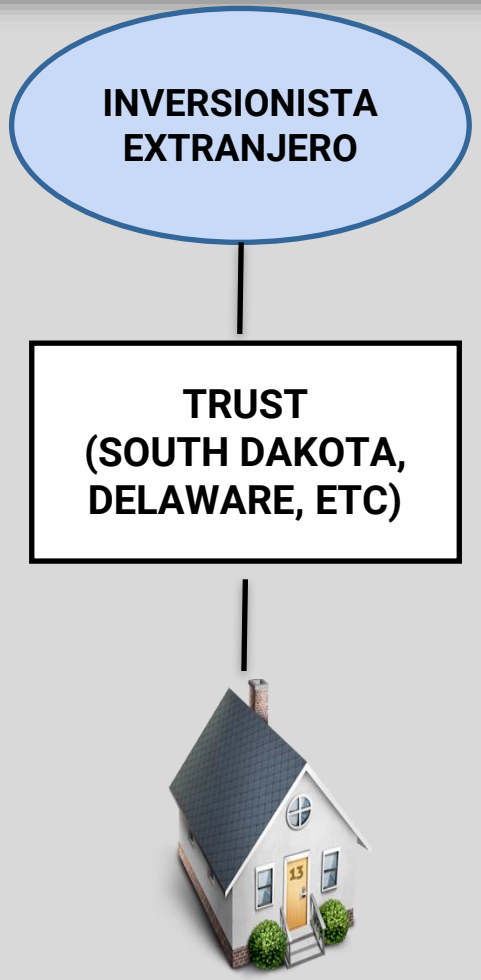
VENTAJAS:

- Protección Patrimonial
- No aplica impuesto de herencia
- No aplica impuesto por regalos
- No se requiere declaraciones de los accionistas
- No aplica FIRPTA a la propiedad
- No aplica FIRPTA a las acciones

DESVENTAJAS:

- ISR 21 % Utilidades y Ganancias en E.U.A.
- Aplica los impuesto estatales
- Aplica FIRPTA a la venta de corp acciones

INVERSIÓN EN UNA RESIDENCIA CON UN TRUST



VENTAJAS:

- Protección Patrimonial
- No aplica impuesto de herencia
- No aplica impuesto por regalos
- No se requiere declaraciones de los accionistas
- Anonimato y privacidad
- Tratamiento como extranjero para ISR
- Ingresos pasivo exentos de ISR en EUA

DESVENTAJAS:

- ISR la venta de inmuebles en EUA
- Aplica FIRPTA a las ventas de inmuebles

EFECTOS FISCALES EN MEXICO

- El inversionista Mexicano debe conocer y contemplar los efectos fiscales en México de sus inversiones en el extranjero.

- El contribuyente Mexicano esta sujeto a impuestos sobre sus ingresos globales y en ciertos casos debe informar de sus inversiones en el extranjero.

- La mas reciente reforma incluye unos concepto complicados que se debe de analizar antes de invertir:
- 1. REFIPRES (Paraísos fiscales, Países de bajo impuestos)
- 2. Empresas transparentes

Derechos Reservados © Ruben Flores, CPA JD

FGA

ATTORNEYS & ADVISORS

GRACIAS!
THANK YOU!

RUBEN FLORES JR., CPA, JD

The Flores Group

SAN ANTONIO OFFICE
9901 IH 10 West, Colonnade Bldg. Suite 777
San Antonio, Texas 78230
5444 Westheimer Ste. 1000
Houston, TX 77056

San Antonio - (210) 340-3800
Houston - (281) 292-0044

(210) 340-5200

floresgroup@floresgroupusa.com

www.floresattorneys.com