



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Intercambio 1031: cambie una propiedad de inversión y difiera el impuesto

Difiera el impuesto al cambiar de propiedad, si la secuencia es exactamente la correcta

Al vender una propiedad de inversión, los impuestos pueden llevarse una buena parte primero. Esto explica cómo diferir ese impuesto a la siguiente propiedad: cuándo debe actuar, por qué el dinero nunca puede pasar por sus manos y cómo corren los plazos de 45 y 180 días, para cambiar sin perder capital.

Intercambio 1031: venda una propiedad de inversión, compre otra y difiera el impuesto

Arréglo antes del cierre

1. Primero la elegibilidad: solo propiedades de inversión o negocio

Un intercambio 1031 solo funciona para propiedades mantenidas para inversión o uso comercial: rentas, bienes raíces comerciales y similares. Su propia casa no califica, ni tampoco una propiedad de reemplazo en la que planea vivir. La propiedad que vende y la que compra deben ser «de la misma clase» (like-kind): los bienes raíces en EE. UU. por lo general son de la misma clase entre sí, y el tipo no tiene que coincidir: una casa de renta puede intercambiarse por un edificio de apartamentos, una bodega o un terreno.

2. Antes del cierre, consiga un CPA y un Intermediario Calificado (QI)

La secuencia es donde esto más a menudo sale mal. Antes de que la propiedad antigua se transfiera (cierre), contrate a un Intermediario Calificado (Qualified Intermediary) independiente y firme el acuerdo de intercambio. El vendedor, y las partes relacionadas como su propio agente o abogado, no pueden actuar como intermediario. Cuando la casa antigua ya cerró y el dinero está en sus manos, es demasiado tarde para empezar un 1031.

3. El dinero de la venta nunca debe pasar por las manos del vendedor

Al cierre, el dinero va directamente a la cuenta que controla el QI, y el QI lo usa para comprar la propiedad de reemplazo. El vendedor no puede recibir, controlar ni pedir prestado contra esos fondos: que se le trate como si los hubiera recibido descalifica esa porción del diferimiento.

4. Dos plazos duros: identifique en 45 días, complete en 180

Contados en días calendario desde la transferencia de la propiedad antigua: dentro de 45 días debe identificar la propiedad de reemplazo por escrito (dirección específica, firmada, entregada al QI u otra parte apropiada; la regla común permite hasta 3 propiedades, y existen una regla del 200% del valor y otras excepciones). Dentro de 180 días debe recibir la propiedad de reemplazo, y ese período no puede extenderse más allá de la fecha de vencimiento (con prórrogas) de su declaración de impuestos del año de la venta: manda la fecha más temprana.

5. Si compra por menos, la diferencia se grava ahora

Para un diferimiento completo, la propiedad de reemplazo por lo general debe valer al menos lo mismo que la vendida, todo el capital neto debe reinvertirse, y la deuda nueva no puede ser menor que la antigua (puede cubrir una diferencia con efectivo). Cualquier valor, capital o deuda en que baje es «boot»: gravable en el año del intercambio.

6. Diferido no es perdonado

Un 1031 pospone el impuesto; no lo borra. La propiedad de reemplazo hereda la base de costo de la propiedad antigua, y cuando finalmente venda sin intercambiar de nuevo, la ganancia diferida y la recaptura de la depreciación regresan. La secuencia de trabajo: CPA + QI antes de publicar → anote la cooperación del intercambio en el contrato → el dinero va directo al QI al cierre → identifique dentro de 45 días → cierre el reemplazo dentro de 180 días.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono

(347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web

owenrealestatetx.com

Correo electrónico

owenyerealtor@gmail.com

Atendemos

el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es asesoría fiscal ni legal. Para su caso específico, apóyese en un CPA o abogado con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.