



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

Cuando los padres ayudan con el pago inicial: cómo documentar los fondos regalados

Cómo debe moverse el dinero familiar, y documentarse, para que el préstamo no se frene

El dinero de los padres puede ayudar, o frenar su préstamo. La carta de regalo, el rastro documental y el tema del impuesto sobre donaciones, y qué revisan en realidad el banco y el prestamista: deje los papeles en orden antes de que se mueva el dinero y el préstamo seguirá su curso.

Cuando los padres ayudan con el pago inicial: cómo documentar los fondos regalados

Rastro documental antes de que se mueva el dinero

1. Los pagos iniciales regalados son normales, pero el prestamista necesita un rastro documental

Un regalo para el pago inicial y los costos de cierre de los padres u otros familiares inmediatos es un arreglo estándar que los prestamistas aceptan, siempre que esté documentado: una carta de regalo (Gift Letter) que nombre al donante, al receptor, la relación y el monto, y declare que el dinero no debe devolverse; más el rastro del dinero: los estados de cuenta del donante, el registro de la transferencia y el depósito en la cuenta del comprador. El evaluador debe poder seguir los fondos desde la cuenta de los padres hasta la compra. Los depósitos en efectivo sin explicación son la razón más común de que esto detenga una aprobación.

2. El dinero que debe devolverse no es un regalo

Si se espera que el dinero regrese, la evaluación lo trata como un préstamo y un pasivo: cuenta en su ratio de deuda a ingreso (DTI), y algunos programas de préstamo restringen aún más los pagos iniciales prestados. Disfrazar un préstamo como regalo en una carta de regalo puede llevar a una negación o algo peor si sale a la luz. Decida primero en casa si es un regalo o un préstamo, y luego documéntelo como lo que realmente es.

3. Impuesto sobre donaciones: presentar una declaración y deber impuestos son dos cosas distintas

El impuesto sobre donaciones, cuando aplica, recae en el donante. Cada donante tiene un monto anual libre de impuestos por receptor (el IRS publica la cifra cada año); los regalos a una persona por encima de ese monto en un año por lo general requieren una declaración de impuesto sobre donaciones (Formulario 709), y el exceso se absorbe primero con la exención de por vida, por lo que la mayoría de las familias termina «presentando, pero sin deber nada ahora». Dos padres pueden dar cada uno, con asignaciones separadas. Haga que un CPA confirme su posición de presentación antes de la temporada de impuestos.

4. «Agregue su nombre ahora» frente a «deje que herede»: la base de impuestos es muy distinta

Este es el punto que más se pasa por alto. Un regalo en vida de una casa (o una parte de ella) traslada la base de costo original del donante, así que la ganancia gravable de los hijos cuando vendan algún día es mayor. La propiedad adquirida por herencia por lo general obtiene su base restablecida al valor de mercado al fallecer (un step-up). Así que antes de que los padres paguen todo y titulen la casa directamente a nombre de un hijo, o agreguen a un hijo a su propia escritura, haga primero esta comparación: la ruta conveniente no siempre es la eficiente en impuestos.

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.