

CONSIDERACIONES TRIBUTARIAS PARA INVERSIONISTAS EXTRANJEROS EN BIENES RAÍCES EN ESTADOS UNIDOS

Existen varias razones y motivaciones para que una persona con ciudadanía y residencia en el extranjero quiera invertir en bienes raíces en EEUU. Entre ellas, es muy común la compra de una vivienda de vacaciones, así como también la compra de propiedades para inversión (sean de uso residencial o comercial), ya que EEUU es uno de los países que más protege los derechos propietarios y del inversionista. Cualquiera sea la razón, la inversión en bienes raíces en EEUU por parte de un extranjero tiene consecuencias tributarias importantes que debe tomar en cuenta antes de adquirir una propiedad. Este artículo resumirá algunas de las consecuencias más importantes y relevantes.

I. IMPUESTO SUCESORIO

El gobierno federal estadounidense fija un impuesto sucesorio (“estate tax”) significativo. El impuesto se hace efectivo al fallecer una persona física y se grava a una tasa que puede llegar hasta el 40% del valor de los bienes sujetos al mismo. A diferencia de los regímenes sucesorios en otros países, la sucesión, representada por el albacea, es la parte obligada a satisfacer el impuesto, no los herederos.

Si el difunto era ciudadano estadounidense o residente permanente, todo su patrimonio mundial, sin importar en qué parte del mundo estén ubicados sus bienes, está sujeto al impuesto sucesorio. Por otro lado, si el difunto no era ciudadano estadounidense o residente permanente, solo sus bienes situados en EEUU al momento de fallecer se encuentran sujetos al impuesto sucesorio. Ejemplos de bienes situados en EEUU incluyen bienes inmuebles estadounidenses y acciones de empresas estadounidenses. Las acciones de sociedades anónimas extranjeras normalmente no son consideradas situadas en EEUU a los efectos del impuesto sucesorio.

El derecho estadounidense establece una exención del impuesto sucesorio de US\$5,340,000 para los ciudadanos y residentes permanentes del país. Eso significa que siempre que el patrimonio mundial de un ciudadano o residente permanente sea igual o menor a \$5,340,000, la sucesión no tendrá obligación tributaria respecto al impuesto sucesorio federal. Un problema grave para los extranjeros es que, a diferencia de los ciudadanos y residentes permanentes, su exención es de solamente \$60,000. Eso significa que, si un extranjero con bienes situados en EEUU fallece, todo el valor restante de dichos bienes, al sustraer la exención de \$60,000, estará sujeto al impuesto. Por ejemplo, si falleciera un mexicano propietario directo de un apartamento en Nueva York, con un valor razonable del mercado de \$5,000,000 a la fecha de su muerte, el impuesto sucesorio se gravaría sobre \$4,940,000, lo cual resultaría en un impuesto sucesorio de aproximadamente \$2,000,000. Si la sucesión no paga el impuesto, el gobierno federal tiene el derecho de embargar los bienes de la sucesión y liquidarlos para cubrir la obligación tributaria.

Considerando que el impuesto sucesorio puede ser muy oneroso para el extranjero, es importante considerar las opciones que se pueden tomar para minimizar el impuesto o quedar fuera de su influencia antes de invertir en propiedades estadounidenses. Las siguientes dos opciones son las que más utilizan los extranjeros para realizar la compra de una propiedad y minimizar el riesgo de estar sujetos al impuesto sucesorio:

- Comprar a través de una sociedad anónima extranjera
- Establecer un fideicomiso irrevocable para comprar la propiedad

Cualquier estrategia para minimizar los efectos del impuesto sucesorio debe ser estudiada cuidadosamente, tomando en cuenta la situación actual del inversionista y el propósito de la inversión (personal o comercial). A la vez, debe coordinarse con una estrategia para minimizar los impuestos sobre la renta que pudieran generarse en EEUU.

II. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La manera por la cual una persona extranjera invierte en bienes raíces en EEUU tiene consecuencias tributarias importantes no solo con respecto al impuesto sucesorio sino también con respecto al régimen de impuesto sobre la renta al cual estará sujeta.

A. Régimen de Plusvalía al Enajenar Bienes Raíces

Generalmente, la enajenación de un bien inmueble retenido durante al menos un año por un individuo, fideicomiso o entidad fiscalmente transparente (que traspa los atributos tributarios a sus dueños) provocaría un gravamen sobre la plusvalía a una tasa preferencial de entre el 15% y 20% a nivel federal.

Por otro lado, las sociedades anónimas (sean norteamericanas o extranjeras) no gozan de un régimen de plusvalía preferencial. Dichas entidades están sujetas al impuesto corporativo sobre la renta, y cualquier ganancia se grava a las tasas marginales progresivas que tienen un promedio de 34% a nivel federal, lo cual puede hacer menos atractiva la inversión a través de una sociedad anónima. Sin embargo, como se mencionó antes, la protección del impuesto sucesorio que ofrecen ciertas estructuras corporativas puede hacer que valga la pena optar por una estructura no sujeta al régimen de plusvalía preferencial.

B. Régimen Aplicable a Ingresos

Los ingresos recibidos por el alquiler de una propiedad (sea residencial o comercial) están sujetos a las tasas ordinarias progresivas del impuesto sobre la renta. Como ya se mencionó, generalmente las sociedades anónimas pagan una tasa corporativa promedio del 34% sobre sus ingresos, mientras que los individuos, sociedades civiles y entidades fiscalmente transparentes pagan una tasa sobre sus ingresos que puede llegar hasta casi un 40% a nivel federal. Dicho eso, es muy común que la depreciación de la propiedad reduzca de manera significativa o total los ingresos gravables.

III. FIRPTA

Existe un mecanismo de recaudación del departamento de rentas estadounidense ("IRS") que se aplica a enajenaciones de bienes raíces realizadas por extranjeros, compañías extranjeras y fideicomisos extranjeros. El mecanismo se llama Acta del Impuesto sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles, y es conocido por sus

siglas en inglés "FIRPTA". El propósito de este mecanismo es el de asegurar que se cumpla la obligación tributaria del vendedor de pagar impuestos sobre la ganancia al enajenar una propiedad estadounidense.

Con pocas excepciones, FIRPTA obliga a cualquier comprador o cesionario de un interés en un bien raíz (sea un bien inmueble o acciones en una compañía americana propietaria de un bien inmueble) a retener un 10% sobre el precio de la compra y remitirlo al IRS. Por ejemplo, si un extranjero propietario de un bien inmueble a través de una sociedad anónima extranjera vende un inmueble por \$5,500,000.00, el comprador estaría obligado a retener y remitir al IRS \$550,000.00 independientemente de que haya o no ganancia. Si el impuesto que debe el vendedor es menor a la cantidad remitida por el comprador, el vendedor tendrá derecho a solicitar una devolución de la diferencia al año siguiente cuando presente su declaración de ingresos al IRS.

Hay diversas medidas que pueden tomarse para minimizar los efectos de FIRPTA o no verse afectado por ello. No obstante, cabe destacar que FIRPTA es solo un mecanismo de recaudación y la aplicación o no del mismo no cambia el impuesto final debido.

IV. ESQUEMA DE IMPUESTOS

A continuación se incluye un cuadro que resume el tratamiento de las inversiones en bienes raíces en EEUU realizadas por individuos o a través de distintas entidades. Dependiendo de las necesidades, se pueden crear estructuras de más de una entidad para aprovechar al máximo los beneficios. Se ha de tomar en cuenta que esta tabla solo proporciona un resumen general y que el tratamiento fiscal de las entidades y sus dueños puede variar sustancialmente dependiendo de los hechos en cada caso.

	Protección del Impuesto Sucesorio	Régimen de Plusvalía Preferencial	Exención de FIRPTA
Individuo	x	✓	x
Entidad Transparente	x	✓	x
Sociedad Civil (Partnership) de EEUU	x	✓	✓
Sociedad Anónima (Corporation) de EEUU	x	x	✓
Sociedad Civil Extranjera	x	✓	x
Sociedad Anónima Extranjera	✓	x	x
Fideicomiso Irrevocable	✓	✓	✓

For more information, please contact:

David M. Sahargun
(212) 682-1800 ext. 321
dsahargun@ghsklaw.com

Este resumen tiene como intención el proveer información general y no debe ser considerado como consejo legal. El lector debe buscar asesoría legal específica antes de actuar con respecto a los temas aquí tratados.