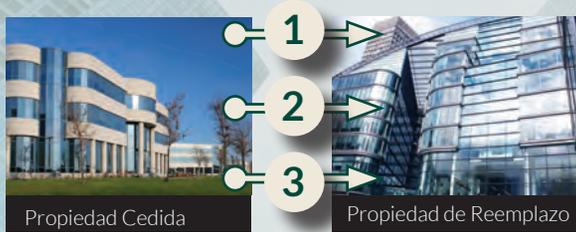


# Requerimientos de los Intercambios

Como regla general, para evitar pagar cualquier impuesto sobre las ganancias de capital en un intercambio, el inversor debería siempre intentar:

- 1 Comprar por igual o mayor valor.
- 2 Reinvertir toda la equidad en la propiedad de reemplazo.
- 3 Obtener una deuda igual o mayor sobre la propiedad de reemplazo.



**EXCEPCIÓN:** una reducción en la deuda puede compensarse con dinero adicional del intercambiador, pero el aumento de la deuda no puede compensar una reducción en el capital de intercambio.

# Cálculo del impuesto sobre las ganancias de capital

La ganancia, no la utilidad ni el capital, resultante de la venta de propiedades de inversión está sujeta a la combinación de impuestos sobre las ganancias de capital y el impuesto sobre la recuperación de depreciación. Es posible que un inversor tenga poco o ningún capital o utilidad en el momento de la venta pero que de todos modos adeude impuestos sobre las ganancias de capital. Los inversores deben consultar con sus asesores impositivos o legales antes de realizar un intercambio.

Encontrará ejemplos de cálculos en nuestro sitio web: [www.IPX1031.com](http://www.IPX1031.com)

# ¿Por qué elegir IPX1031?

- **\$100 MILLONES** en cobertura de seguros de fidelidad
- **\$50 MILLONES** en garantías de cumplimiento por escrito
- **\$30 MILLONES** en seguros de responsabilidad profesional
- **INCOMPARABLE** solidez financiera
- Abogados regionales y un experimentado equipo de ventas y procesamiento de intercambios
- Experiencia en todo tipo de estructuras de intercambio, incluyendo:
  - » Simultáneo/Demorado
  - » Construcción/Mejoras
  - » Inverso
- Consultas sobre intercambios de cortesía
- Preparación de documentación oportuna
- Cuentas bancarias segregadas
- Procedimientos contables seguros
- Talleres y seminarios acreditados sobre intercambios
- Recursos informativos y educativos
- Subsidiaria de Fidelity National Financial (NYSE: FNF)



**Craig Brown, Esq.**  
SVP | Regional Manager  
[craig.brown@ipx1031.com](mailto:craig.brown@ipx1031.com)  
888.337.1031  
817.271.1031 mobile  
[www.ipx1031.com/brown](http://www.ipx1031.com/brown)

**Intercambio conforme a §1031**  
**Soluciones en toda la nación**

Miembro: Federation of Exchange Accommodators  
© 2024 Investment Property Exchange Services, Inc.

# Aspectos destacados de los intercambios conforme a §1031



**Craig Brown, Esq.**  
SVP | Regional Manager  
[craig.brown@ipx1031.com](mailto:craig.brown@ipx1031.com)  
888.337.1031  
817.271.1031 mobile  
[www.ipx1031.com/brown](http://www.ipx1031.com/brown)

Investment Property Exchange Services, Inc.  
una Compañía Fidelity National Financial FORTUNE 500

## Definición del intercambio conforme a §1031

La sección 1031 del código de impuesto del Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en inglés) permite a los inversores vender propiedades y usar todos los ingresos para comprar nuevas propiedades de inversión difiriendo los impuestos relacionados con la venta. Para calificar como intercambio, la propiedad cedida y la de reemplazo deben calificarse como “del mismo tipo” y la transacción debe estructurarse correctamente como un intercambio. La propiedad cedida y las propiedades de reemplazo del mismo género deben ser bienes raíces que han sido y se mantendrán para uso productivo en el comercio o negocio del inversor o para inversión.

## Razones para intercambiar

Hay muchas ventajas al estructurar su transacción como un intercambio conforme a 1031.

- ✓ Diferir impuestos (hasta un 35-40% de la ganancia)
- ✓ Diversificar o consolidar una cartera de bienes raíces.
- ✓ Cambiar tipo de propiedad
- ✓ Mayor poder adquisitivo
- ✓ Generar y preservar la riqueza
- ✓ Expandirse a otros mercados inmobiliarios a nivel nacional
- ✓ Mejorar el flujo de efectivo
- ✓ Mayor potencial de apreciación
- ✓ Planificación patrimonial para herederos

## El proceso de intercambio

- El intercambiador firma un contrato para vender una propiedad cedida al comprador.
- IPX1031 y el intercambiador celebran un acuerdo de intercambio para contratar a IPX1031 como el Intermediario Calificado y el intercambiador cede sus derechos de venta a IPX1031 en el contrato.
- En el momento del cierre de la propiedad cedida los fondos del intercambio son transferidos a IPX1031, e IPX1031 instruye al funcionario de liquidación a transferir el título directamente del intercambiador al comprador.
- El intercambiador tiene un máximo de 180 días en el período de intercambio (o hasta la fecha límite de la presentación de impuestos, incluyendo extensiones, para el año de la venta de la propiedad cedida), para adquirir todas las propiedades de reemplazo.
- La persona que intercambia debe identificar posibles propiedades de reemplazo por escrito dentro del período de identificación de 45 días.
- El intercambiador firma un contrato para comprar las propiedades de reemplazo con el vendedor y cede sus derechos de compra en el contrato.
- En el momento del cierre de la propiedad de reemplazo IPX1031 transfiere los fondos del intercambio para así completar el intercambio e instruye al funcionario de liquidación a transferir el título directamente del vendedor al intercambiador.

## Beneficios impositivos de los intercambios

Ya sea que la propiedad del inversor esté libres de deudas o gravada, los beneficios del intercambio con impuesto diferido son significativos. Los dólares en impuestos ahorrados mediante un intercambio pueden utilizarse para comprar propiedades de inversión adicionales.

### Compare una venta contra un intercambio con las siguientes suposiciones:

- El inversor vende propiedades sin deuda por \$1.000.000
- La propiedad está totalmente depreciada y tiene una base imponible de \$100.000
- La propiedad ha tenido dueño durante más de 12 meses
- Calcule una tasa impositiva combinada de por lo menos 25% (ganancia de capital federal, recaptura de depreciación, impuesto a la renta de inversión neto y del estado)

	Intercambio	Venta
Capital	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Base	\$ 100.000	\$ 100.000
Ganancia	\$ 900.000	\$ 900.000
<b>Impuesto estimado</b>	<b>\$ NINGUNO</b>	<b>\$ 225.000</b>

**RESULTADO:** El inversor que intercambia puede **diferir el impuesto sobre las ganancias de capital y comprar propiedades de reemplazo por valor de al menos \$ 225,000 más** que el inversor que vende y reinvierte con dólares después de impuestos.

