



ESTRATEGIA FISCAL 2025

Beautiful Bill & Cost Segregation

Estrategia de Depreciación Acelerada para Inversionistas Inmobiliarios

Descubre cómo la Ley "One Big Beautiful Bill" (OBBBA) y la segregación de costos pueden transformar \$100k de impuestos en capital de inversión.

PRESENTADO POR

AV | GROUP

FECHA

Diciembre 2025

www.av-real.com
info@av-real.com



BONUS DEPRECIATION

100%

Restaurado permanentemente

ONE BIG BEAUTIFUL BILL ACT (OBBBA)

¿Qué es la Beautiful Bill?

Firmada el 4 de julio de 2025, esta ley transforma el panorama fiscal para inversionistas.



100% Bonus Depreciation Permanente

Restaurada por completo para propiedades calificadas adquiridas y puestas en servicio después del 19 de enero de 2025.



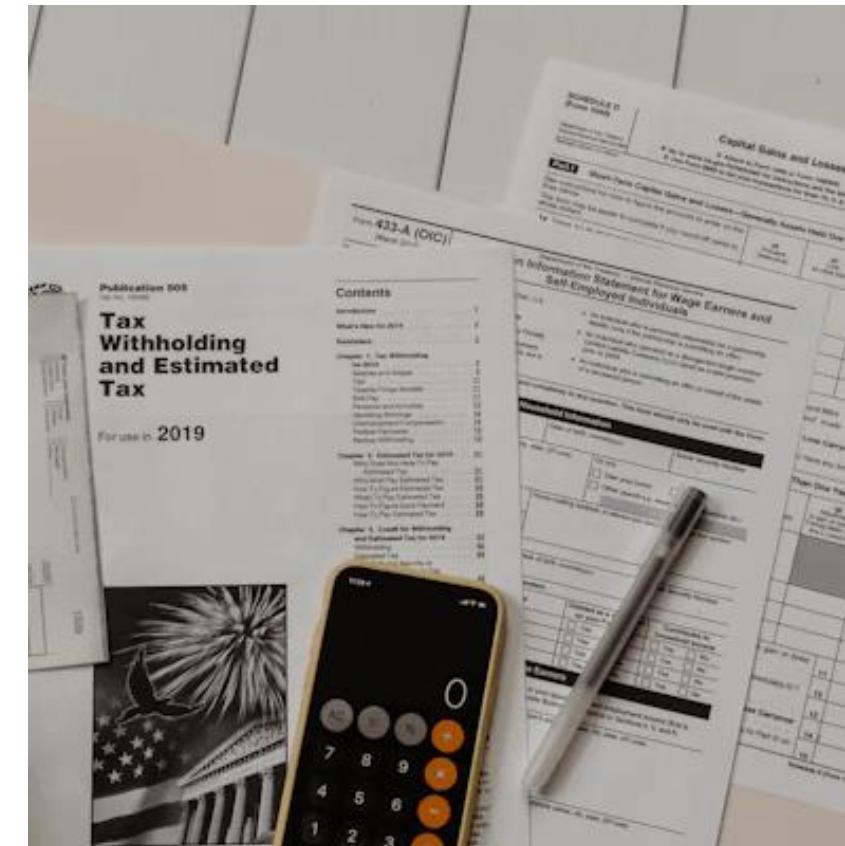
Mejoras al Section 179

Aumenta los límites de deducción y umbrales de eliminación gradual, permitiendo mayores deducciones inmediatas para pymes.



Qualified Production Property (QPP)

Introduce una nueva deducción del 100% para propiedades de producción calificadas bajo la Sección 168(n).



BENEFICIO CLAVE

Enero 2025

Cost Segregation Explicado

Ingeniería fiscal para clasificar activos y acelerar la depreciación



¿Qué es?

Es un estudio de ingeniería detallado que identifica los costos de construcción o adquisición que pueden ser reclasificados a vidas útiles más cortas para acelerar las deducciones fiscales.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS

5

AÑOS

Propiedad Personal

Electrodomésticos, alfombras, gabinetes especiales, pisos removibles.



15

AÑOS

Mejoras al Terreno

Paisajismo, cercas, aceras, pavimentación, drenaje pluvial.



27.5

AÑOS

Edificio (Residencial)

Estructura principal, paredes, techo, sistemas HVAC centrales.



Proceso de Estudio

01

Revisión de Documentos

Ánalisis del Closing Statement, avalúos, planos arquitectónicos y costos de construcción.

02

Inspección Física

Visita al sitio para documentar, medir y fotografiar todos los componentes segregables.

03

Análisis de Ingeniería

Estimación de costos basada en ingeniería y aplicación de normas del IRS para reasignar vidas útiles.

04

Reporte Detallado

Entrega del informe final para que el CPA lo integre en la declaración de impuestos (Form 4562).

Depreciación Acelerada con OBBBA

Comparativa del impacto fiscal: Antes vs. Despues de la nueva ley

ESTRATEGIA 2025

Maximización de Activos

ANTES (TCJA)

Eliminación Gradual

Bajo la ley anterior, el beneficio de bonus depreciation estaba programado para desaparecer, reduciendo el incentivo cada año.

VS

NUEVA LEY (OBBA)

Restauración Total

La nueva ley hace permanente el beneficio al 100%, reactivando el potencial de inversión inmediata.



Deducciones Masivas Año 1

Reduce drásticamente el ingreso gravable inicial.



Mejor Flujo de Caja

Reinversión inmediata de ahorros fiscales.

Nota Importante:

Aplica para propiedad calificada adquirida y puesta en servicio después del 19 de Ene, 2025. Reglas especiales para propiedad usada.

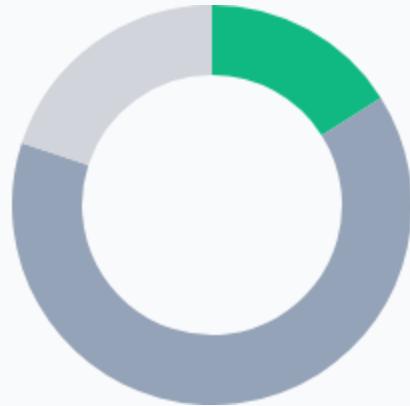
Ejemplo Práctico: De Impuestos a Inversión

Escenario: Redirigiendo \$100,000 de pago de impuestos a capital inicial (Enganche)

| PROPIEDAD | INVERSIÓN (10%) |
|-------------|-----------------|
| \$1,000,000 | \$100,000 |

1. DESGLOSE DE PROPIEDAD

Base Depreciable vs Terreno



| | |
|----------------------|-----------|
| ● Bonus (5/15 Yr) | \$160,000 |
| ● Edificio (27.5 Yr) | \$640,000 |
| ● Terreno (N/A) | \$200,000 |

2. CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN (AÑO 1)

OBBA 100% BONUS

Activos de 5 y 15 años (\$80k + \$80k)

\$160,000 deducción inmediata

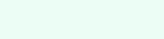
DEPRECIACIÓN REGULAR

Estructura (\$640k / 27.5 años)

\$23,273

TOTAL DEPRECIACIÓN AÑO 1

\$183,273



Deducción Total

AHORRO FISCAL REAL (TASA ~40%)

\$73,309

Dinero recuperado vía impuestos

3. ANÁLISIS DE EFECTIVO

ENGANCHE REQUERIDO

\$100,000

(-) AHORRO FISCAL GENERADO

\$73,309

CAPITAL ADICIONAL REAL

\$26,691

Solo necesitas invertir esta cantidad extra para controlar \$1M en activos.

SIN COST SEGREGATION

| | |
|--------------------|-----------|
| Ahorro Fiscal: | \$11,636 |
| Beneficio Perdido: | -\$61,673 |

Ventajas y Consideraciones

Balance estratégico para maximizar el beneficio fiscal



Ventajas Estratégicas



Flujo de Caja Inmediato

Las deducciones masivas del Año 1 reducen el pago de impuestos significativamente, liberando capital líquido para operar o reinvertir.



ROI y Cobertura Mejorados

Al reducir el costo neto de la inversión inicial, el Retorno sobre la Inversión (ROI) aumenta y mejora los ratios de cobertura de deuda.



Crecimiento de Portafolio

Herramienta clave para el "efecto bola de nieve": usar los ahorros fiscales de una propiedad como enganche para la siguiente adquisición.



Factores de Riesgo y Atención



Recaptura de Depreciación

Al vender la propiedad, la depreciación acelerada (Sec. 1245) se grava como ingreso ordinario, no como ganancia de capital. Esto puede reducir beneficios futuros si no se planifica (ej. 1031 Exchange).



Limitaciones Fiscales

El beneficio no es automático para todos. Debes considerar si tienes ingresos pasivos suficientes o si calificas como Real Estate Professional.

[Pérdidas Pasivas \(Sec 469\)](#)

[Riesgo \(At-Risk Sec 465\)](#)

[Base \(Sec 704d\)](#)

[Intereses \(Sec 163j\)](#)



Conformidad Estatal

No todos los estados siguen las reglas federales de depreciación acelerada (ej. California, New York). Verifica el impacto local.

REQUISITO INDISPENSABLE

Consultar con un asesor fiscal o contable antes de aplicar.

Conclusión y Próximos Pasos

Resumen estratégico y plan de acción para inversionistas



PUNTOS CLAVE



OBBBA Restaura 100% Bonus Depreciation

La nueva ley amplifica masivamente los beneficios del Cost Segregation al permitir depreciación total inmediata.



Apalancamiento Fiscal Eficiente

Redirigir dólares destinados a impuestos hacia real estate apalancado reduce el desembolso de capital real (Equity) drásticamente.



Timing Crítico

La fecha efectiva del 19 de Enero, 2025 es crucial para calificar bajo las nuevas reglas permanentes.



PRÓXIMOS PASOS



Formar el Equipo Correcto

Involucrar a un CPA especializado en Real Estate y una firma de ingeniería para el estudio de Cost Segregation.



Verificar Fechas y Elegibilidad

Confirmar que la adquisición y puesta en servicio cumplan con los requisitos de OBBBA y reglas de propiedad usada.



Modelado Financiero

Calcular el impacto exacto considerando limitaciones de pérdidas pasivas, riesgo (at-risk) y conformidad estatal.

¿Listo para optimizar su estrategia fiscal?

Consulte con expertos para maximizar sus beneficios bajo la nueva ley.



AGENDA UNA CONSULTA