

*¿Como*

# AFECTARA EL FIRPTA

EN LA VENTA DE SU  
PROPIEDAD ?



MARIBEL LUQUE  
REALTOR

<https://maribelluque.lpthomesearch.com/>

+1(407)791-834-

*¿Como*

# AFEECTARA EL FIRPTA

EN LA VENTA DE SU  
PROPIEDAD ?



MARIBEL LUQUE  
REALTOR

<https://maribelluque.lpthomesearch.com/>

+1(407)791-834-

# FIRPTA: CÓMO PUEDE AFECTARLO EN LA VENTA DE SU PROPIEDAD

---

**NOTA LEGAL:** Las disposiciones de la FIRPTA son complicadas y requieren la pericia de un abogado de bienes y raíces o contador público que pueda llenar las solicitudes adecuadas y evaluar las potenciales implicaciones. En ningún momento debe tomarse ésta información como asesoría.

## ¿Qué es el FIRPTA?

Son las Siglas en inglés de la Ley de Impuestos sobre Inversión Extranjera en Bienes Raíces creada en 1980 (Foreign Investment in Real Property Tax Act).

## ¿A quién afecta el FIRPTA?

FIRPTA afecta a cualquier individuo extranjero no residente y a las compañías extranjeras no consideradas corporaciones nacionales. Desde el punto de vista impositivo (declaración de impuestos) cuando una persona no reside o una corporación o sociedad extranjera vende una propiedad dentro de los Estados Unidos de Norteamérica, estará sujeta a las disposiciones del FIRPTA.

## ¿De qué manera funciona?

En el momento del cierre de una transacción al vendedor se le realizará una retención del 10% sobre el precio de venta, en transacciones por debajo de \$1,000,000 y del 15% si el precio de venta es por encima de \$1,000,000. Por ejemplo, un inversionista extranjero vende una propiedad por US\$350,000 el agente de cierre de la transacción (compañía o abogado que tramita el título) retendrá US\$35,000 en una cuenta especial llamada depósito en custodia (Escrow Account), hasta que el inversionista extranjero presente su declaración de impuestos sobre ingresos en enero del año calendario siguiente al cierre de la venta.

# FIRPTA: CÓMO PUEDE AFECTARLO EN LA VENTA DE SU PROPIEDAD

---

## ¿Cuál es la diferencia entre Impuesto y Retención?

Retención es el mecanismo mediante el cual el fisco (IRS) obliga al individuo o compañía extranjera a presentar su declaración para determinar si existe ganancia o pérdida en la transacción.

Una vez se realice la declaración y el IRS determine el monto a establecer como impuesto, el diferencial entre la retención y el impuesto es reintegrado al vendedor.

## ¿Se puede evitar esta retención?

Es muy importante dar la atención y planificación adecuada a este punto, de manera que no existan sorpresas negativas a la hora del cierre.

Comprar a nombre personal o a nombre de una compañía es uno de los elementos más importantes en la aplicación del FIRPTA. Sin embargo, no sólo es el tipo de estructura jurídica si no la constitución interna la que podría hacer la diferencia. Por otra parte FIRPTA es solamente uno de los factores a tomar en cuenta, por lo tanto es muy importante conocer las ventajas y desventajas de las diferentes estructuras de compra (LLC, S-Corp, Trust, Inc.) y otras.