

RECOMENDACIONES SOBRE PAGO DE IMPUESTOS EN USA (inversionistas extranjeros)

De acuerdo a la amplia experiencia de FLorida Homes International Realty con inversionistas latinoamericanos, en conjunto con nuestro grupo de abogados, contadores expertos en materia de impuestos hemos diseñado distintas estrategias para el pago y declaración de impuestos de nuestros clientes y estas son nuestras recomendaciones para usted:

I. La Ley FIRPTA (Foreign Investments in Real Propert Tax Act) (ley de Impuestos de Inversiones

Extranjeras en Bienes Inmuebles de 1980 y en la venta de Bienes Inmuebles) , esta ley obliga que el vendedor extranjero en el momento de vender la propiedad la retención sea del 10% de la venta del contrato o precio de venta. Hay dos excepciones que aplican y son:

- 1) Si el precio de la venta es inferior a 300,000 dólares no le retiene para la oficina de impuestos y esto lo hacen por medio de las compañías de títulos (donde se realiza la transacción de venta)
- 2) Se firma un documento juramentado para enviar a la oficina de impuestos del gobierno que la persona va a vivir más de 50% del tiempo del año en esa propiedad y ya no es considerada inversión.

En la misma ley aplica que si la propiedad(es) del inversionista extranjero la utiliza para cobrar un arrendamiento , es considerada una actividad pasiva donde tiene un alquiler neto y donde el arrendatario paga un alquiler y se deducen: gastos de impuestos , operación, administración mantenimiento , seguros etc. Estos ingresos están sujetos a 30% del impuesto de retención.

Para todas las propiedades menores de 300,000 dólares también tenga retención si el vendedor es un extranjero deben retener también pero tiene la siguiente excepción:

1. Si el comprador es una persona con social security y que resida en USA y la propiedad que está comprando al extranjero será su casa primaria o secundaria, no le retiene al extranjero.

A esta legislación tributaria sugerimos lo siguiente:

La primera recomendación para un extranjero para efectos impositivos y legales es abrir una corporación en Florida (limited Liability Company -LLC) y colocar dicha propiedad a nombre de la corporación recuerde que el traspaso de persona natural a una corporación solamente vale US 150 dólares. EL inversionista extranjero tiene que sacar también un número de identificación para impuestos (TIN - Taxpayer Identification Number). Con eso las utilidades o pérdidas de la corporación serán pasadas al número de identificación del extranjero.

Ventajas:

- 1-Una de las razones es de abrir la corporación es que el inversionista protege su patrimonio o el del su familia puesto que si fallece, gran parte de su patrimonio pasa al gobierno Americano. Puesto que en USA si el propietario de una propiedad muere el Gobierno Americano le retiene (federal estate tax) que son porcentajes que pueden llegar al 30%.
2. Al tener una corporación LLC usted puede deducir muchos gastos para efectos de impuestos lo cual le ayuda a mermar la base gravable de los impuestos.
3. Evita la retención automática del 10% en el momento de vender las propiedades
4. Agilidad para poder negociar y vender propiedades.

Para qué se usa el ITIN?

Los ITIN son para reportes tributarios solamente, y no pretenden servir ningún otro propósito. El IRS otorga los ITIN con el fin de ayudar a individuos cumplir con las leyes tributarias de los Estados Unidos, y para proveer una manera eficaz de procesar y contabilizar declaraciones y pagos de los que no son elegibles para Números de Seguro Social.

Un ITIN no concede el derecho a trabajar en los Estados Unidos ni concede al poseedor beneficios del Seguro Social ni el Crédito Por Ingreso del Trabajo (EITC).

¿Quién necesita un ITIN?

El IRS otorga los ITIN a extranjeros y otros que tienen un requisito de reporte tributario o de presentar una declaración y no califican para un SSN. Un extranjero que no es residente y no califica para un SSN, quien tiene un requisito de presentar una declaración federal de impuestos sólo para reclamar un reembolso bajo las provisiones de algún acuerdo con los Estados Unidos, necesita un ITIN.

Ejemplos de individuos que necesitan un ITIN incluyen:

- Extranjeros no-residentes que necesitan presentar una declaración federal de impuestos y no son elegibles
- Extranjeros residentes (según el número de días presentes en EE.UU.) presentando una declaración federal y no son elegibles para obtener un SSN
- Dependiente o cónyuge de un ciudadano o extranjero residente
- Dependiente o cónyuge de extranjero no-residente con visa



FLORIDA HOMES
INTERNATIONAL REALTY

¿Cómo solicito un ITIN?

Use el Formulario W-7SP, Solicitud de Número de Identificación Individual del Contribuyente para solicitar el ITIN.

Adjunte una declaración federal válida al menos que usted califique por una excepción, e incluya sus documentos originales o documentos certificados comprobando su identidad y documentos que comprueben su identidad de extranjero.