

Intercambios con Impuestos Diferidos conforme a la Sección 1031 del IRC



“una de las mejores protecciones para diferir impuestos por ganancias de capital”



Exchange Resources, Inc.

Oficinas Corporativas

8885 Rio San Diego Drive, Suite 135
San Diego, CA 92108

Sucursales

San Francisco • Los Angeles • Dallas • Orange County

Directo 619-528-1031 • FAX 619-528-4290

Libre de Costo 877-799-1031

www.ExchangeResources.net



Exchange Resources, Inc.

Exchange Inc. Resources

1 ¿Qué es un Intercambio con Impuestos Diferidos conforme a la Sección 1031 del IRC (Código de Rentas Internas, por sus siglas en inglés)

Un Intercambio con Impuestos Diferidos conforme a la sección 1031 del Código de Rentas Internas (IRC) es una transacción en la que el contribuyente intercambia bienes de inversión (bien renunciado) por bienes de inversión sustitutos de igual o mayor valor (bien de reemplazo).

Un Intercambio conforme a la Sección 1031 brinda una de las mejores protecciones para diferir impuestos por ganancias de capital. Mediante la utilización del Intercambio con Impuestos Diferidos conforme a la Sección 1031, el contribuyente tiene la posibilidad de reinvertir los réditos de sus bienes renunciados en bienes de reemplazo sin reconocer ninguna ganancia.

2 Eligiendo el Mejor Intermediario

Una de las decisiones más importantes que tiene el contribuyente es la selección de un intermediario calificado. El intermediario es aquella parte al intercambio que asiste al contribuyente en llevar a cabo el intercambio. El IRS ha definido el rol del intermediario conforme a las reglas de puerto seguro (safe harbor) señaladas en el reglamento de la Sección 1031 del IRC. La elección de un intermediario calificado responsivo y profesional es clave para un intercambio exitoso. Exchange Resources, Inc. (ERI) siempre está lista para asistirle en su intercambio como su intermediario calificado.

¿Quiénes Somos?

ERI valora su negocio. Manejamos todos los intercambios de bienes residenciales/comerciales e intercambios de bienes muebles incluyendo intercambios simultáneos, postergados, construcciones del tipo build-to-suit y reversos. Las notificaciones de corto plazo son nuestra especialidad sin cargo adicional para usted. Vamos a usted con estabilidad y conocimiento. Nuestro personal tiene más de 100 años de experiencia combinada. Ponemos a su disposición asesoría legal y personal de tiempo completo de administradores de intercambio para responder sus consultas y asistirle a través de su transacción de intercambio. ERI se preocupa mucho de la seguridad de los fondos mientras están a nuestro cargo. ERI tiene un seguro contra pérdidas para garantizar la protección de sus fondos.



3 ¿Qué texto debo incluir en el contrato de venta?

"El comprador reconoce que el vendedor tiene la intención de efectuar un intercambio con impuesto diferido conforme a la Sección 1031 del IRC que no retrasará el cierre ni originará gastos adicionales al comprador. Los derechos del vendedor bajo este acuerdo podrán ser cedidos a Exchange Resources, Inc., un intermediario calificado para efectos de completar dicho intercambio. El comprador acuerda cooperar con el vendedor y con Exchange Resources, Inc. en la medida que sea necesario para completar el intercambio."

4 Bienes Renunciados (1ª parte o transacción de venta)

Normalmente, el contribuyente ya ha celebrado un contrato de compraventa para vender los bienes renunciados. Antes de cerrar, ERI y el contribuyente deberán celebrar un contrato del intercambio, el cual describe los deberes y responsabilidades de las partes al intercambio.

Adicionalmente, ERI entregará una cesión de la participación del contribuyente para que sea firmada por todas las partes a la transacción. Una vez que los

documentos de ERI han sido firmados, se puede cerrar el fideicomiso y transferir los réditos a ERI.



5 Identificación de los Bienes de Reemplazo

El contribuyente tiene 45 días contados desde el cierre de los bienes renunciados para identificar los bienes de reemplazo. Al identificar los bienes de reemplazo, se puede elegir entre dos reglas:

LA PRIMERA REGLA :

La primera regla es conocida como la regla de tres propiedades. El contribuyente puede identificar un máximo de tres (3) bienes de reemplazo sin importar su valor justo de mercado.

LA SEGUNDA REGLA:

Esta regla es conocida como la regla del 200%. Al identificar más de tres (3) bienes, el valor total global de todos los bienes identificados no podrá exceder al 200% del valor de los bienes renunciados (vea el siguiente ejemplo).

Ejemplo de la Regla del 200%

Bienes renunciados vendidos a \$500,000
2 x \$500,000 = \$1,000,000

(El contribuyente puede identificar un máximo a \$1,000,000 en bienes de reemplazo.)

EJEMPLO:	VALOR:
1) 123 Main St., San Diego, CA	\$ 400,000
2) 1031 USA Ave., Los Angeles, CA	\$ 350,000
3) 55 Center St., Houston, TX	\$ 100,000
4) 1212 Market, San Francisco, CA	\$ 150,000
VALOR TOTAL DE LA LISTA	\$1,000,000

6 Bienes de reemplazo (2ª Parte o transacción de compra)

Una vez que el contribuyente ha ubicado bienes de reemplazo "similares a la especie", a ERI se le cederá el contrato / las instrucciones de fideicomiso como comprador. Cuando esta transacción esté lista para el cierre, los fondos en poder de ERI serán depositados en fideicomiso para financiar el cierre. En caso de que se requieran más fondos para el cierre, el contribuyente podrá depositar fondos directamente en el fondo fiduciario.

NOTA: ERI no puede asesorar y no asesora en relación a las consecuencias tributarias específicas. Los inversionistas que consideren un Intercambio con Impuestos Diferido conforme a la Sección 1031 deberán buscar la asesoría de su contador y abogado para obtener asesoría profesional en temas legales y tributarios.



Los bienes de reemplazo deberán ser adquiridos en o antes de las siguientes fechas:

- 1) 180 días contados desde la fecha de la transferencia de los bienes renunciados, o
- 2) La fecha en que se debe hacer la declaración de impuestos para el año en el que los bienes renunciados sean transferidos (el contribuyente tiene derecho a solicitar una extensión para presentar su declaración de impuestos, sin embargo, toda la transacción de intercambio no podrá exceder 180 días).

7 Bienes Similares a la Especie

Conforme a la Sección 1031 del código de Rentas Internas, los bienes "similares a la especie" la constituyen cualquier bien raíces para uso productivo en un intercambio o negocio, o para efectos de inversión. Ni los bienes renunciados ni los bienes de reemplazo podrán ser la residencia principal del contribuyente. Téngase presente que en el caso de un intercambio de bienes muebles, "similares a la especie" significa bienes idénticos. **POR EJEMPLO:**

Un camión comercial por otro camión comercial; equipos dentales por equipos dentales.



8 Desembolso de Fondos de Intercambio

Las reglas de un intercambio permiten al contribuyente acceso a los fondos del intercambio sólo ante las siguientes condiciones:

- 1) El intercambiador ha adquirido todos los bienes de reemplazo identificados y el período de identificación ha expirado.
- 2) El intercambiador no ha identificado bienes de reemplazo dentro del período de 45 días.
- 3) El período de intercambio de 180 días ha transcurrido.

Por favor contáctese a ERI al 877-799-1031 con la información de su oficial de plica/agente final (de bienes y raíces). ERI los contactará para los documentos necesarios. Nuestros documentos serán enviados directamente a usted para que sean firmados por usted o a su agente para la ejecución de documentos. Por favor haga nota que ERI debe ser asignado en la transacción antes del cierre.