¿Qué es un intercambio 1031 y qué necesita saber en 2019?

Un intercambio 1031 es una forma de diferir el pago del impuesto sobre las ganancias de capital en la venta de propiedades bajo la Sección 1031 del código del Servicio de Impuestos Internos.

Las propiedades comerciales valiosas pueden presentar a sus propietarios un dilema, especialmente en un mercado inmobiliario de moda.

Es muy posible que los propietarios quieran vender, pero tienen miedo de ser golpeados con una gran factura de impuestos sobre las ganancias de capital dado cuánto más vale ahora el edificio de oficinas o el centro comercial en comparación con cuando lo compraron hace años.

Sin embargo, los inversores inmobiliarios y los empresarios expertos saben un pequeño truco para diferir el pago de impuestos sobre las ganancias de capital, y lo mejor de todo, es perfectamente legal. Se llama intercambio 1031, en referencia a la Sección 1031 del código del Servicio de Impuestos Internos.

Si usted es un inversionista de bienes raíces o dueño de un negocio que busca vender una propiedad comercial, puede ser una regla útil saberlo.

¿Qué es un intercambio 1031?

La Sección 1031 del código del IRS hace posible que un inversor difiera el pago de impuestos sobre las ganancias de capital sobre una propiedad de inversión en el momento de su venta, siempre que se compre otra propiedad "similar" con el beneficio de la venta de la propiedad de inversión.

Esta estrategia puede reducir su carga fiscal general.

En un intercambio 1031, el dueño de una propiedad puede intercambiar una propiedad de inversión por otra similar. Pero para que esto funcione, el propietario cuya propiedad desea adquirir tendrá que querer comprar su propiedad a cambio. Es por eso que hay esencialmente tres formas de hacer un intercambio 1031: un intercambio retrasado, tripartito o Starker.

En un intercambio retrasado, un facilitador retiene el efectivo después de que venda su propiedad y lo utiliza para comprar su reemplazo. El intercambio luego es tratado por el IRS como un intercambio.

Normalmente, cuando vende una propiedad de inversión, debe pagar el impuesto sobre las ganancias de capital. A veces, debido a esto, vender una propiedad que ha sido una carga o una mala inversión puede costarle más de lo que gana vendiéndola.

Pero si posee una propiedad de alquiler u otra propiedad que ha ganado valor con su precio de compra original, podría ganar dinero usando una estrategia 1031. Para utilizar la estrategia de impuestos diferidos de manera efectiva, debe comprar una propiedad de valor similar a la que vende. De esta manera, evitará al menos temporalmente tener que pagar impuestos sobre las ganancias de capital por la venta.

Si es un inversor, podrá retirar dinero en algún momento y pagar impuestos. Pero, mientras tanto, puede intercambiar propiedades sin causar una obligación tributaria repentina. El único punto difícil de un 1031 es que tanto el precio de compra como el monto del nuevo préstamo deben ser iguales o mayores en la propiedad de reemplazo.

Por ejemplo, si vendió una propiedad por $ 1 millón que tenía una hipoteca de $ 650,000, tendría que comprar una propiedad por $ 1 millón o más con un apalancamiento de $ 650,000 o más.

Qué saber sobre los intercambios 1031

Un intercambio 1031 no es para uso personal. Es solo para negocios o propiedades de inversión.

La ley de reforma tributaria que se aprobó en diciembre de 2017 limitó los intercambios solo a bienes raíces.

El tipo similar es relativamente vago: las tierras en bruto se pueden cambiar por un edificio de apartamentos, o un rancho se puede cambiar por un centro comercial.

Un intercambio de propiedad que sea una coincidencia exacta es raro, por lo que con frecuencia el intercambio se retrasa por el uso de un intermediario calificado.

Un Intercambio 1031 tiene dos plazos cruciales, no negociables y no prorrogables: 45 días para identificar una propiedad de reemplazo y 180 días para cerrar la nueva propiedad después de la venta de la anterior.

Cualquier dinero sobrante después de la venta es una "bota" imponible y se gravará como ganancia de capital en la venta de su propiedad.

Los pasos para un intercambio 1031:

1. Vender una propiedad de inversión
2. Entregue sus ganancias de capital a un intermediario calificado
3. identificar una propiedad de tipo similar con 45 días
4. negociar con el vendedor de la propiedad similar
5. acordar un precio de venta
6. haga que su intermediario transfiera las ganancias de capital al titular o la compañía de títulos
7. complete el formulario del IRS
8. Si es dueño de un negocio y está pensando en invertir en otro, es posible que también desee considerar un intercambio 1031.

PROVIDENT TITLE COMPANY

Source: https://www.thestreet.com/personal-finance/real-estate/what-is-a-1031-exchange-14881004