

¿Qué es la Ley FIRPTA?

Lo que necesita saber sobre la Ley de Impuesto sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles.



QUÉ DICE EL CONTRATO "TREC ONE TO FOUR FAMILY" ACERCA DE LA LEY FIRPTA:

20. REQUISITOS TRIBUTARIOS FEDERALES: Si el Vendedor es una "persona extranjera", según se define en la ley aplicable, o si el Vendedor no entrega una declaración jurada al Comprador afirmando que no es una "persona extranjera", el Comprador retendrá del producto de las ventas, una cantidad suficiente para cumplir con la ley fiscal aplicable y entregará esa suma al Servicio de Impuestos Internos, junto con los formularios de impuestos correspondientes. Las regulaciones del Servicio de Impuestos Internos requieren la presentación de informes escritos, si durante la transacción se recibe moneda en exceso a las cantidades especificadas.

LEY FIRPTA DEFINIDA POR EL IRS (SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS):

La disposición de un interés de propiedad inmueble estadounidense por parte de una persona extranjera (el cedente/vendedor) está sujeta a la retención del impuesto sobre la renta, correspondiente a la Ley de Impuestos sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles de 1980 (FIRPTA). La Ley FIRPTA autoriza a Estados Unidos, a gravar a las personas extranjeras sobre la disposición de intereses inmobiliarios americanos.

Se utiliza el término "disposición" para vincular cualquier propósito relacionado al Código de Rentas Internas. Esto incluye, entre otras instancias, ventas, permutas, liquidaciones, redenciones, donaciones, transferencias, etc. Las personas que adquieran intereses inmobiliarios estadounidenses (cesionarios/compradores) provenientes de personas extranjeras, ciertos agentes compradores y funcionarios de liquidación, deben retener el 15% (10% en el caso de disposiciones anteriores al 17 de febrero de 2016) del monto negociado en la transacción (existen reglas especiales para corporaciones extranjeras).

En la mayoría de los casos, el cesionario/comprador es el agente de retención. Si es el cesionario/comprador, debe determinar si el cedente/vendedor es una persona extranjera. Si el cedente/vendedor es una persona extranjera y no se realiza la retención, es posible que sea responsabilizado por el pago del impuesto.

LOS AGENTES LISTADOS DEBEN:

- Confirmar si los Vendedores son ciudadanos estadounidenses al momento de firmar el acuerdo de cotización.
- Utilizar el formulario de Independence Title: "Lista de Verificación de Designación", para recopilar esta y otras informaciones con facilidad, provenientes del Vendedor.
- Avisar al Equipo Escrow de inmediato en el caso en que el Vendedor no sea un ciudadano estadounidense.
- Considerar agregar una nota en MLS sobre la condición de extranjero del Vendedor.

LOS AGENTES COMPRADORES DEBEN:

- Confirmar la condición de ciudadano del Vendedor ante el Agente de Listado.
- En el caso en que el Vendedor no sea un ciudadano de los EE.UU., se debe conectar al Comprador con un CPA familiarizado con la Ley FIRPTA.
- Comunicarse con Independence Title para obtener una lista de CPA familiarizados con la Ley FIRPTA que pueden ayudarle a usted y a los Compradores con el proceso de selección de un profesional experimentado.
- Esclarecer a los Compradores que, junto con su CPA, necesitarán gestionar la documentación necesaria para la retención y enviar los fondos de impuestos retenidos y los formularios de presentación al IRS después del cierre de la operación.
- Proporcionar instrucciones escritas a Independence Title (por ejemplo, un e-mail) informando si la retención es aplicable. En el caso de ser aplicable, se retendrán fondos en la declaración de liquidación y le daremos el cheque al Comprador para que lo remita al IRS.