

PROPIEDAD CEDIDA (1ª ETAPA O TRANSACCIÓN DE VENTA)

El proceso de un intercambio bajo la Sección 1031 comienza antes de la venta de una propiedad de inversión. La propiedad en venta se conoce comúnmente como la propiedad cedida. Típicamente el contribuyente ya ha firmado un acuerdo de compra y venta para vender la propiedad cedida cuando se contacta a ERI. Antes del cierre de la cuenta de depósito en garantía, ERI y el inversor deben celebrar un acuerdo de intercambio que describa las obligaciones y responsabilidades del proceso. Además, ERI facilitará una sesión para que el acuerdo sea firmado por todas las partes de la transacción. Una vez firmados los documentos de ERI, la cuenta de depósito en garantía puede cerrarse y los fondos serán transferidos a ERI.

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Un inversor tiene 45 días desde el cierre de la cuenta de depósito en garantía de la propiedad cedida para identificar la propiedad de reemplazo. Al identificar una propiedad de reemplazo, el inversor debe cumplir con una de dos reglas:

La regla de las tres propiedades:

Un inversor puede identificar un máximo de tres (3) propiedades sin tener en cuenta el valor justo de mercado.

La regla de 200%:

Cuando se identifican más de tres (3) propiedades, el valor total agregado de todas las propiedades identificadas no puede exceder el 200% del valor de la propiedad cedida.

PROPIEDAD DE REEMPLAZO (2ª ETAPA O TRANSACCIÓN DE COMPRA)

Una vez que el inversor haya localizado e identificado la propiedad de reemplazo similar, ERI será asignado al contrato/instrucciones de custodia como el comprador. Cuando esta transacción esté lista para cerrarse, los fondos en la cuenta del intercambio se depositarán en la cuenta de depósito en garantía para financiar el cierre. Si el depósito de garantía requiere fondos adicionales para cerrar, el inversor puede depositar los fondos directamente en el depósito de garantía.

La propiedad de reemplazo debe ser adquirida en o antes de las siguientes fechas:

- 1) 180 días desde el cierre de la propiedad cedida, o
- 2) la fecha de vencimiento de la declaración de impuestos para el año fiscal en que se transfiere la propiedad cedida, a menos que se presente una prórroga. En cualquiera de los dos casos, la transacción del intercambio no puede exceder de 180 días.

Propiedad cedida vendida por \$400,000 2 x \$400,000 = \$800,000

El contribuyente puede identificar un máximo de \$800,000 en propiedades de reemplazo.

EJEMPLO:	Valor
1) 123 Main St., San Diego, CA	\$ 350,000
2) 1031 USA Ave., Bismarck, ND	\$ 95,000
3) 55 Center St., Houston, TX	\$ 70,000
4) 1212 Market, Miami, FL	\$ 280,000
VALOR TOTAL INDICADO	\$ 795,000



PROPIEDAD SIMILAR

Una propiedad de tipo "similar" es cualquier propiedad inmobiliaria que se mantiene para el uso productivo en un comercio o negocio con fines de inversión. Un inversor puede vender un condominio y comprar tierra baldía siempre y cuando ambos sean reportados al IRS como propiedad de inversión. Ni la propiedad cedida ni la propiedad de reemplazo pueden ser la residencia principal del inversor.

DESEMBOLSO DE FONDOS DE INTERCAMBIO

Durante un intercambio, un inversor puede recibir los fondos del intercambio solo en las siguientes situaciones:

- 1) El inversor ha comprado todas las propiedades de reemplazo identificadas y el período de identificación ha expirado;
- 2) El inversor no ha identificado ninguna propiedad de reemplazo dentro del período de identificación de 45 días; o
- 3) Ha transcurrido el plazo del intercambio de 180 días.

¿QUÉ IDIOMA DEBO INCLUIR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA?

"El [Comprador/Vendedor] reconoce que es la intención del [Comprador/Vendedor] efectuar un intercambio de impuestos diferidos según la Sección 1031. Los derechos y obligaciones del [Comprador/Vendedor] bajo este acuerdo se asignan por lo presente a Exchange Resources, Inc. con el propósito de completar un intercambio bajo la Sección 1031. El [Comprador/Vendedor] esta de acuerdo de cooperar, sin costo adicional ni responsabilidad alguna, con el [Comprador/Vendedor] y con Exchange Resources, Inc. de la manera necesaria para completar el intercambio".

Por favor llámenos gratis al (877) 799-1031 con la información de su agente de cierre. ERI se pondrá en contacto directamente con ellos para obtener todos los documentos necesarios. Los documentos para el intercambio pueden ser enviados directamente a usted o al agente de cierre para su ejecución. Recuerde, ERI debe ser asignado a la transacción antes del cierre de la cuenta de depósito en garantía de la propiedad cedida.



“¿QUÉ ES UN INTERCAMBIO DE IMPUESTOS DIFERIDOS BAJO LA SECCIÓN 1031?”



Un intercambio de impuestos diferidos bajo la Sección 1031 es una transacción que permite a un inversor diferir el pago del impuesto sobre las ganancias de capital al intercambiar de una propiedad inmobiliaria de inversión ("propiedad cedida") por otra propiedad inmobiliaria de inversión ("propiedad de reemplazo") de igual o mayor valor. Los intercambios más comunes son los intercambios retrasados y directos. Al efectuar correctamente un intercambio el inversor puede diferir las ganancias de capital, así como la recuperación de la depreciación sobre la propiedad cedida.

ELECCIÓN DEL MEJOR INTERMEDIARIO

Un inversor debe ser selectivo en la elección de un Intermediario Calificado ("QI"). Elegir un QI profesional con solidez financiera es fundamental para el éxito del intercambio.

EXCHANGE RESOURCES, INC. – SU EXPERTO EN INTERCAMBIOS

Exchange Resources, Inc. ("ERI") es uno de los Intermediarios Calificados más grandes de la nación ya que ha servido

a decenas de miles de inversores individuales e institucionales en todo el país y en el extranjero. ERI cuenta con un historial exitoso asistiendo a los inversores a descubrir las ventajas de los intercambios bajo la Sección 1031. El personal profesional de ERI aporta décadas de experiencia a cada transacción, muchos de los cuales se han ganado la distinción de Certified Exchange Specialist® de la Federación de Facilitadores de Intercambio. ERI cuenta con abogados en su personal que brindan atención personalizada a los asuntos complejos y están disponibles para discutir asuntos de intercambio con los asesores legales y fiscales de los inversores.

FUERZA FINANCIERA DE ERI

ERI es consciente de la importancia primordial de asegurar los fondos de los inversores y lo hace manteniendo:

- ▲ Cobertura de seguro de bonos de fidelidad
- ▲ Cobertura de seguro de errores y omisiones
- ▲ Una cuenta bancaria separada para cada inversor

NOTA: ERI no puede asesorar y no asesora sobre las consecuencias fiscales. Los inversores que estén considerando un intercambio de impuestos diferidos bajo la Sección §1031 deben buscar el consejo de su contador y abogado para obtener asesoría fiscal y legal profesional.



Miembro de Federation of Exchange Accommodators, Miembro Afiliado de la CEA, y varias Juntas Directivas de California de REALTORS®



Miembro de Better Business Bureau



Con personal Especialista Certificado en Intercambio



Sede Corporativa

12121 Scripps Summit Drive, Suite 170
San Diego, CA 92131

Línea Gratuita: (877) 799-1031

Línea Directa: (619) 528-1031

Fax: (619) 528-4290

exchangeresources.net



**§ 1031
INTERCAMBIO DE
IMPUESTOS DIFERIDOS**