

Intercambios 1031

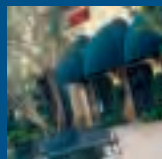
In Spanish

conservando su plusvalía

ahorrando impuestos

beneficiándose de nuestros expertos

una sabia
INVERSIÓN



First American Exchange Company

UN INTERMEDIARIO CALIFICADO EN
INTERCAMBIOS 1031 CON
IMPUESTOS DIFERIDOS



*First American
Exchange Company*

first american

LE FACILITA EL PROCESO



[PASO 1] CONTRATO DE COMPRAVENTA—PROPIEDAD CEDIDA

El comprador y usted llegan a un acuerdo de compraventa con respecto a la venta de su propiedad (conocida como la “propiedad cedida”). Este Contrato de Compraventa de la Propiedad Cedida debe incluir una “cláusula de cooperación” que obliga al comprador a cooperar en cuanto a la estructuración de la transacción como intercambio con impuestos diferidos. Comuníquese con nosotros para recibir una muestra de la “cláusula de cooperación”.

[PASO 2] DOCUMENTOS DE INTERCAMBIO DE LA PROPIEDAD CEDIDA

Ahora, comuníquese a First American Exchange para iniciar el proceso de intercambio con impuestos diferidos. Le prepararemos un Acuerdo de Intercambio, un Contrato de Asignación de Compraventa de la Propiedad Cedida (cediendo sus derechos como vendedor a nosotros), una Notificación de Asignación (para entregarle al comprador), e instrucciones necesarias para que el agente del traspaso finalice la transacción. Todos estos documentos deben firmarse y fecharse el día del cierre o antes.

[PASO 3] EL CIERRE DE LA PROPIEDAD CEDIDA

Cuando todas las condiciones del cierre se hayan reunido, la propiedad cedida será traspasada al comprador. Aunque el traspaso se hará directamente por usted al comprador, éste representará una transferencia de usted a First American Exchange para recibir otra propiedad a cambio más adelante. También representa la venta, en efectivo, de First American Exchange al comprador. Las ganancias en efectivo de la venta de la propiedad cedida deberán entregarse directamente a First American Exchange. En ningún momento deberá usted estar en posesión real o implícita de dichas ganancias.

[PASO 4] FORMULARIOS Y GANANCIAS DE LA PROPIEDAD CEDIDA

Una vez que se cierre el Contrato de Compraventa de la Propiedad Cedida, First American Exchange retendrá las ganancias del intercambio y le suministrará a usted formularios para que identifique posibles propiedades de reemplazo dentro del período de identificación de 45 días.

[PASO 5] CONTRATO DE COMPRAVENTA - PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Después de que usted haya identificado propiedades de reemplazo adecuadas del “mismo género” y haya decidido cuál de las propiedades identificadas desea adquirir, entrará en un Contrato de Compraventa con el vendedor. Este Contrato de la propiedad de reemplazo deberá tener también una “cláusula de cooperación” que obliga al vendedor a cooperar con usted para finalizar su proceso de intercambio con impuestos diferidos. Comuníquese con nosotros para recibir una muestra de la “cláusula de cooperación”.

[PASO 6] DOCUMENTOS DE INTERCAMBIO DE LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

First American Exchange preparará entonces un Contrato de Asignación de Compraventa de la Propiedad Cedida (cediéndonos sus derechos de comprador), Notificación de la Asignación (para entregar al vendedor), e instrucciones necesarias para que el agente del traspaso finalice la transacción. Todos estos documentos deben firmarse y fecharse el día del cierre o antes.

[PASO 7] CIERRE DE LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Una vez reunidas las condiciones del cierre, First American Exchange le entregará las ganancias del intercambio al agente del traspaso para que adquiera la propiedad de reemplazo. El vendedor le cederá la propiedad de reemplazo directamente a usted. Este traspaso representará la compra que le hará First American Exchange al vendedor y la transferencia a usted, completando así el intercambio. Recuerde que, para que le difieran los impuestos, este cierre debe finalizarse en la fecha que ocurra primero: ya sea dentro de 180 días a partir de la fecha del cierre de la primera propiedad que cedió, o antes de la fecha de vencimiento, incluyendo extensiones, de la declaración de rentas para el año en el que se vendió la primera propiedad cedida.

[PASO 8] MANTENIÉNDOLO INFORMADO Y CONCILIACIÓN FINAL

Al concluir el proceso del intercambio o antes, First American Exchange Company le dará una copia de sus documentos de intercambio, incluyendo una conciliación final donde se refleje el ingreso y el egreso de todos los fondos del intercambio. Con esta información, usted y su asesor de impuestos llenarán el formulario 8824 que se presentará con su declaración de impuestos, además de los formularios para reportar al estado la transacción como un intercambio.



FIRST AMERICAN EXCHANGE COMPANY

NUESTROS BENEFICIOS COMO INTERMEDIARIO CALIFICADO LE BRINDAN TRANQUILIDAD

Experiencia, servicio a nivel nacional y solidez financiera. El intermediario calificado que usted escoja debe reunir estos requisitos, junto con sólida experiencia en Intercambios 1031 con Impuestos Diferidos. Esto es lo que usted puede esperar de First American Exchange. First American Exchange Company mantiene una fianza de fidelidad multimillonaria y una póliza de seguro contra errores y omisiones garantizada por un asegurador del más alto nivel.

Antes de comenzar el proceso de vender una propiedad que pudiera ser parte de la transacción de intercambio, llame a First American Exchange Company o visite nuestro sitio en la Red en: www.firstexchange.com. Permítanos ayudarle a recibir los beneficios de su inversión. Es una sabia decisión.

First American Exchange es un intermediario calificado y no provee asesoría tributaria o legal. Consulte con su asesor de impuestos o legal sobre sus circunstancias específicas.



bienvenido

HE AQUÍ UNA PODEROSA HERRAMIENTA QUE PUEDE SER DE GRAN UTILIDAD EN SUS FINANZAS.

Cuando usted vende una propiedad de inversión y compra otra, puede generar grandes ganancias capitales (plusvalía) y por lo tanto, el compromiso de pagar impuestos federales, así como estatales en algunos estados. En ese caso, su abogado, asesor de impuestos o agente de bienes raíces puede sugerirle un intercambio con impuestos diferidos bajo la Sección 1031 de la Ley Federal Tributaria.

Un Intercambio 1031 le permite deshacerse de propiedades de inversión y adquirir propiedades del mismo género, difiriendo los impuestos federales de plusvalía. La mayoría de los estados con impuestos de plusvalía ofrecen también el mismo beneficio. En pocas palabras: un Intercambio 1031 le permite reinvertir las ganancias de la venta, que de otra manera hubiera pagado al gobierno como impuestos de plusvalía.

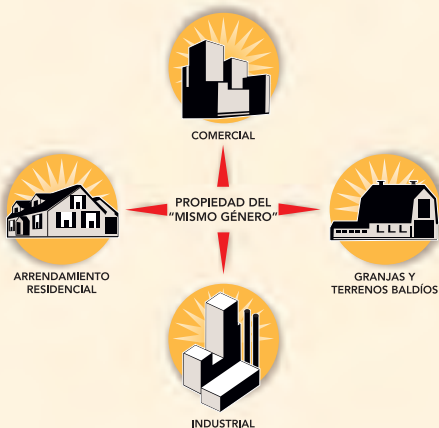
Supongamos que usted adquirió una propiedad por \$800,000 hace cuatro años. Actualmente tiene un saldo hipotecario de \$600,000 y el valor de la propiedad ha subido a \$1,800,000. Durante el tiempo que usted ha sido el dueño, ha deducido por depreciación \$100,000. Sus impuestos sobre la plusvalía a largo plazo serían de \$175,000 calculado de la siguiente manera: \$1,000,000 de ganancia por aumento en valor x 15% = \$150,000; \$100,000 recuperación por depreciación x 25% = \$25,000.

	VENTA	INTERCAMBIO
Valor actual	\$1,800,000	\$1,800,000
Saldo de la hipoteca	(600,000)	(600,000)
Impuestos sobre \$1,000,000 de plusvalía al 15%	(150,000)	<i>diferido</i>
Impuesto sobre \$100,000 por recuperación de la depreciación al 25%	(25,000)	<i>diferido</i>
Disponibles para reinversión	\$1,025,000	\$1,200,000
Valor de la propiedad que reemplaza suponiendo un 30% de cuota inicial	\$3,416,667	\$4,000,000

TODO COMIENZA CON PROPIEDADES DEL "MISMO GÉNERO"

Cualquier propiedad de bienes raíces o personal puede intercambiarse, siempre y cuando se utilice para uso productivo comercial o industrial, o para inversión, y se intercambie por una propiedad del mismo género para un uso similar.

La mayoría de las propiedades de bienes raíces se consideran "del mismo género" comparadas con otras propiedades de bienes raíces. Una unidad de arrendamiento para una sola familia, por ejemplo, puede utilizarse para adquirir otra similar o para comprar una bodega, un local comercial o un edificio de oficinas. En cuanto a propiedades personales, las limitaciones del mismo género son más estrictas; los activos deben estar clasificados en forma similar conforme al reglamento de clasificaciones de contabilidad del gobierno.



LAS REGLAS SON CLARAS Y SENCILLAS:

PERÍODO DE INTERCAMBIO La adquisición de la propiedad de reemplazo debe finalizarse dentro del período de 180 días a partir de la fecha de transferencia de la propiedad que se cedió, o antes de la fecha de vencimiento de la declaración de rentas en el año en que se efectuó la transferencia.

INTERCAMBIO CON MEJORA Para diferir todo el monto de los impuestos, la propiedad que adquiere debe tener un valor y plusvalía iguales o mayores a los de la propiedad que cedió.

USTED PUEDE IDENTIFICAR LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO ESCOGIENDO UNA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES:

REGLA DE TRES PROPIEDADES Tres propiedades, sin importar el valor, o

REGLA DE 200 POR CIENTO Cualquier número de propiedades, siempre y cuando el valor justo de mercado combinado no sea más del doble del valor de la propiedad que está cediendo, o

REGLA DE 95 POR CIENTO Cualquier número de propiedades, sin importar el valor justo de mercado combinado, siempre y cuando adquiera el 95 por ciento del valor total.