

**AUMENTE SU RIQUEZA  
CON UN INTERCAMBIO CON  
IMPUESTOS DIFERIDOS**



**INTERMEDIARIO CALIFICADO**



**Investment Property  
Exchange Services, Inc.**

*Tax Deferred Exchange Solutions Nationwide*

**INTERCAMBIOS DE BIENES RAÍCES**

**Llámenos para Recibir  
Materiales de Intercambio  
con Impuestos Diferidos**

**Se Proporcionan Seminarios sobre  
Intercambios Bajo Previa Solicitud**

**OFICINAS POR TODO EL PAÍS**

Phoenix, AZ	Detroit, MI
Escondido, CA	Minneapolis, MN
Fresno, CA	Great Falls, MT
Irvine, CA	Raleigh, NC
Los Angeles, CA	Cherry Hill, NJ
Oakland, CA	Las Vegas, NV
Sacramento, CA	Armonk, NY
San Diego, CA	New York, NY
San Francisco, CA	Syracuse, NY
San Jose, CA	Cleveland, OH
San Mateo, CA	Columbus, OH
Santa Barbara, CA	Oklahoma City, OK
Denver, CO	Portland, OR
Washington, DC	Philadelphia, PA
Jacksonville, FL	Sevierville, TN
Miami, FL	Austin, TX
St. Augustine, FL	Dallas, TX
Tampa, FL	Houston, TX
Atlanta, GA	San Antonio, TX
Honolulu, HI	Wichita Falls, TX
Chicago, IL	Richmond, VA
Boston, MA	Seattle, WA



**Presente su orden de intercambio por Internet, programe  
un seminario y obtenga información sobre la Sección  
§1031 en nuestro sitio en Internet.**

**[www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com)**

**Miembro: Federation of Exchange Accommodators**  
Esta información no debe interpretarse como consejo legal o fiscal. Los inversionistas  
deben hacer que sus consejeros legales y fiscales revisen sus transacciones.

**COPYRIGHT © 2006 INVESTMENT PROPERTY EXCHANGE SERVICES, INC.**

## Beneficios Fiscales de los Intercambios

Aunque la propiedad del inversionista tenga restricciones, los beneficios de un intercambio con impuestos diferidos son significativos. La cantidad de impuestos que se ahorra realizando un intercambio puede usarse para comprar propiedad de inversión adicional. Compare una venta de propiedad con un intercambio de propiedad.

**Suponga** lo siguiente:

- Un inversionista vende propiedad, sin deuda, por \$1,000,000
- La base de la venta es \$500,000
- La propiedad se ha tenido por más de 12 meses
- La plusvalía es de \$500,000 (\$100,000 de la recaptura de las deducciones por depreciación y \$400,000 de la apreciación en el valor)
- La tasa federal de impuestos actual para individuos es del 15% sobre la plusvalía y del 25% en recaptura de depreciación (las corporaciones pagan tasas más altas).
- La tasa estatal de impuestos actual para inversionistas es del 9% (no se incluye la deducción federal por impuestos estatales).

	Intercambio	Venta
Valor Líquido Neto	\$1,000,000	\$1,000,000
Impuestos sobre la plusvalía	\$ Ninguna	\$ 130,000
Valor líquido para reinvertir	\$1,000,000	\$ 870,000
Valor de adquisición*	<b>\$3,333,000</b>	<b>\$2,900,000</b>
*(Suponiendo 30% de pago inicial))		

**Resultado:** El inversionista que realiza intercambios puede diferir el impuesto sobre la plusvalía y comprar una propiedad de reemplazo con un valor de \$433,000 más que el inversionista que vende la propiedad y reinvierte el producto de la venta después de impuestos.

## Otros Beneficios de los Intercambios

Además de diferir el impuesto sobre la plusvalía, los intercambios con impuestos diferidos proporcionan al inversionista una amplia gama de oportunidades libres de impuestos adecuadas para su cartera de inversiones:

- Bienes de reposición
- Cambio de tipos de propiedades
- Aumento de apalancamiento
- Aumento de la deducción por depreciación
- Reducción de las obligaciones de administración
- Proporcionar planificación del patrimonio y de la jubilación
- Preparación para reubicarse
- Mejora del flujo de efectivo
- Lograr consolidación o diversificación de propiedades
- Eliminar o crear propiedad conjunta
- Diferir las ganancias falsas en las propiedades problemáticas
- Construcción de mejoras en una propiedad



OFICINA



MANUFACTURA



ARRIENDOS DE 30 AÑOS



TERRENOS VACÍOS

## Propiedad "En Especie"

Para calificar como propiedad "en especie" para un intercambio relacionado con la Sección §1031, la propiedad que el inversionista cede y la que usa como reemplazo tienen que ser propiedades que se han mantenido y que se mantendrán para uso productivo en la industria o el negocio del inversionista o para inversión.



VENTA AL DETALLE



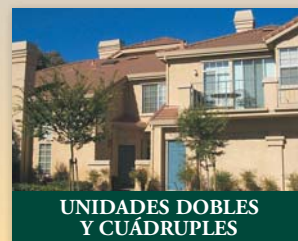
APARTAMENTOS



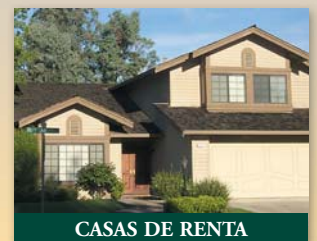
TERRENOS AGRÍCOLAS



DE USO MIXTO  
(PARA INVERSIÓN Y USO PERSONAL)

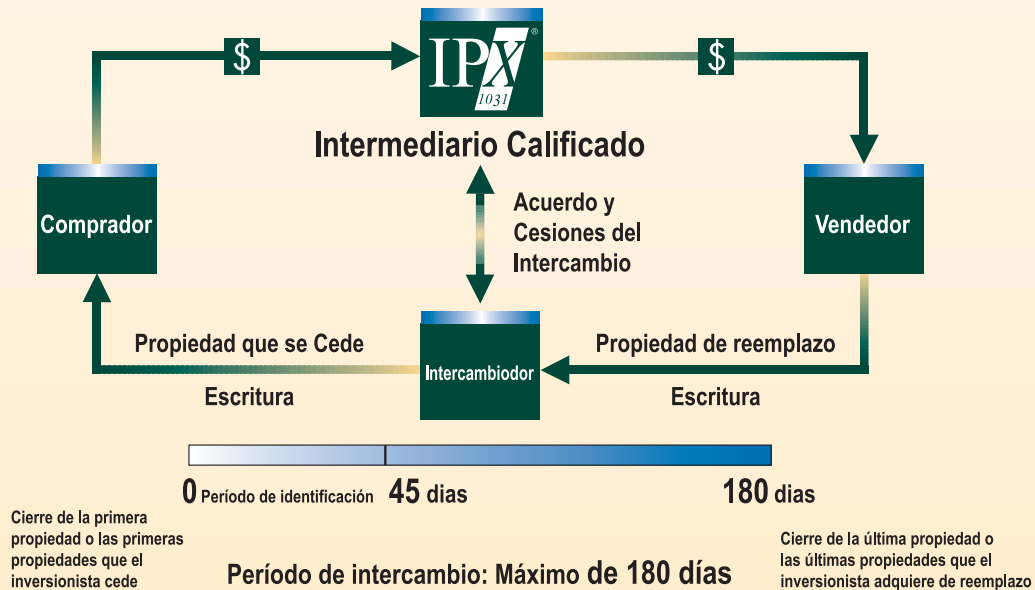


UNIDADES DOBLES  
Y CUÁDRUPLES



CASAS DE RENTA

# Diagrama de Flujo de un Intercambio Demorado



## El Proceso de Intercambio

Un intercambio casi nunca es un trueque de propiedades entre dos partes. La mayoría de los intercambios, ya sean simultáneos o demorados, implican a tres partes: el inversionista (intercambiador) que realiza el intercambio, el comprador que está comprando la vieja propiedad (que se deja) del inversionista y el vendedor que está vendiendo al intercambiador una propiedad nueva (de reemplazo). Para crear un intercambio de bienes y obtener el beneficio de las protecciones de "Puerto seguro" del código fiscal para evitar el recibo real o constructivo de lo recaudado en el intercambio, lo cual descalificaría el tratamiento del intercambio, los intercambiadores prudentes usan los servicios de un "intermediario calificado", como Investment Property Exchange Services, Inc. ("IPX1031"). IPX1031, como el inversionista calificado, se convierte en una cuarta parte principal tanto en los intercambios simultáneos como en los demorados. Como se ilustra en el diagrama anterior, los pasos que se siguen para realizar un intercambio con IPX1031 son relativamente simples.

- El intercambiador firma un contrato para vender al comprador una propiedad que se cede.
- IPX1031 y la persona que intercambia celebran un acuerdo de intercambio para retener a IPX1031 como Intermediario Calificado y la persona que intercambia le asigna los derechos de intercambio en el contrato de venta a IPX1031, incluyendo el derecho de recibir los recaudos de la venta.
- Al cierre de la propiedad que el inversionista cede, envían los fondos del intercambio por cable a IPX1031 y IPX1031 da instrucciones al funcionario de realización de convenios para que transfiera la escritura directamente del intercambiador al comprador.
- El intercambiador tiene un máximo de 180 días en el período de intercambio (o hasta la fecha límite de declaración de impuestos, incluyendo las extensiones, del año de la venta de la propiedad que se cede), para adquirir todas las propiedades de reemplazo.
- A menos que el intercambiador pueda adquirir todas las propiedades de reemplazo en menos de 45 días desde el cierre de la propiedad cedida, el intercambiador tiene que identificar las posibles propiedades de reemplazo por escrito a IPX1031 dentro de los 45 días del período de identificación.
- El intercambiador firma un contrato para comprar la propiedad de reemplazo con el vendedor y el intercambiador cede sus derechos en el contrato de compra a IPX1031.
- En el cierre de la propiedad de reemplazo IPX1031 envía los fondos de intercambio por cable para concluir el intercambio y IPX1031 da instrucciones al funcionario de realización de convenios para que transfiera la escritura directamente del vendedor al intercambiador.

## Muestra de la Cláusula de Cooperación del Contrato de Venta

Mediante este documento el comprador reconoce que el vendedor tiene la intención de efectuar un intercambio con impuestos diferidos relacionado con la Sección §1031, el cual no demorará el cierre o causará gastos adicionales al comprador. Los derechos del vendedor bajo este acuerdo pueden cederse a Investment Property Exchange Services, Inc., un intermediario calificado, con el propósito de realizar tal intercambio. El comprador está de acuerdo en cooperar con el vendedor e Investment Property Exchange Services, Inc. para concluir el intercambio. (Cambiar el comprador y el vendedor en la cláusula de cooperación del contrato de compra.)

## §1031 Intercambios — Un Resumen General

### Código de Rentas Internas §1031:

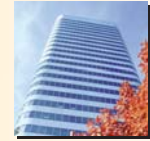
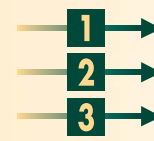
“No se reconocerá ninguna ganancia o pérdida en el intercambio de propiedad que se mantiene para uso productivo en una industria o negocio o para inversión si tal propiedad se intercambia solamente a cambio de otra propiedad que se mantendrá para uso productivo en una industria o negocio o para inversión.”

Los intercambios ejecutados bajo la Sección §1031 proporcionan a los inversionistas una de las mejores estrategias fiscales para conservar el valor de una cartera de inversiones. Usando un intercambio, el inversionista puede diferir el reconocimiento de los impuestos sobre la plusvalía en los que de otra manera se incurriría debido a la venta de propiedad de inversión. El inversionista puede entonces usar la cantidad entera de valor líquido para comprar significativamente más propiedad de reemplazo. Para calificar como intercambio efectuado bajo la §1031, la propiedad que el inversionista cede y la de reemplazo tienen que calificar como propiedades “en especie” y la transacción debe estructurarse como un intercambio. El uso de Investment Property Exchange Services, Inc. como “intermediario calificado” proporciona al inversionista la transferencia necesaria recíproca de propiedades para crear el intercambio, y la protección de “Puerto seguro” contra el recibo real y constructivo de fondos de intercambio según lo requiere la Sección §1031.

### Investment Property Exchange Services, Inc.

- Garantía por escrito mediante un tercero sobre fondos de intercambio
- Cobertura de \$100 millones en fianzas de fidelidad
- Seguro de responsabilidad profesional de \$30 millones
- Abogados-administradores y procesadores de intercambios de tiempo completo que son especialistas en la Sección §1031
- Pericia significativa en intercambios de propiedad inmobiliaria y personal:
  - Simultáneos
  - Demorados
  - de Construcción/Mejoras
  - Inversas
  - Ejecución
- Consultas de intercambio de cortesía
- Preparación oportuna de documentos
- Seminarios y talleres acreditados
- Material impreso informativo y educativo

## Requisitos de Intercambio



Propiedad que se Cede

Propiedad de Reemplazo

Como regla general, para evitar pagar impuestos sobre la plusvalía en un intercambio, el inversionista siempre debe intentar lo siguiente:

- 1 Realizar una compra de igual o mayor precio neto de ventas (valor).
  - 2 Reinvertir todo el valor líquido neto en la propiedad de reemplazo.
  - 3 Obtener una deuda igual o mayor en la propiedad de reemplazo.
- Excepción:** Puede compensarse una reducción en deuda con efectivo adicional del intercambiador, pero el aumento de la deuda no puede compensar una reducción en el valor líquido del intercambio.

## Cálculo del Impuesto Sobre la Plusvalía

La ganancia, no la utilidad o el valor líquido, de la venta de una propiedad de inversión está sujeta a la combinación de impuestos sobre la plusvalía y el impuesto sobre la recaptura de la depreciación. Es posible que un inversionista obtenga poca o no obtenga ninguna utilidad de la venta y aun así deber impuestos sobre la plusvalía. Los inversionistas deben consultar a sus asesores fiscales o legales antes de participar en un intercambio. Esta fórmula es una guía para estimar el posible impuesto sobre la plusvalía. Nota: No se incluye la deducción federal por impuestos estatales.

### Precio Original de la Compra

- Más las mejoras que no se asientan como gastos + \_\_\_\_\_
- Menos la depreciación que se asume ( \_\_\_\_\_ )

### Es Igual a la Base

= \_\_\_\_\_

### Ajustada Precio de Venta

- Menos la base ajustada ( \_\_\_\_\_ )
- Menos los costos de transacción (comisiones, cuotas, etc.) ( \_\_\_\_\_ )

= \_\_\_\_\_

### Es Igual a la Ganancia Total Sobre la Venta

- Multiplicar por la tasa estatal de impuestos sobre la plusvalía x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ (A)

### Ganancia Debida a la Valorización

- Multiplicar por la tasa federal de impuestos sobre la plusvalía x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ (B)

### Ganancia Debida a la Recaptura de la Depreciación

- Multiplicar por la tasa federal de impuestos de 25% x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ (C)

El total de los impuestos A + B + C es igual a la exposición a los impuestos sobre la plusvalía que se difieren mediante un intercambio relacionado con la Sección §1031 = \_\_\_\_\_

El Cálculo Automático está Disponible en Nuestro Sitio en la Red  
[www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com)