



Comuníquese con IPX1031® para obtener más información o para programar un seminario.



Intercambio conforme a §1031
Soluciones en toda la nación

www.IPX1031.com

Sangeeta Banerjee, Esq.

VP | Business Development Manager

Investment Property Exchange Services, Inc.
13800 NW 14th Street, Suite 190 • Sunrise, FL 33323

954.213.1754 Mobile
877.494.1031 Toll Free
sb@ipx1031.com
www.ipx1031.com



www.IPX1031.com

Miembro: Federation of Exchange Accommodators

Divulgación de la Circular 230: Esta comunicación, incluyendo cualquier adjunto, no está destinada ni redactada para ser utilizada, y no puede ser utilizada, con el fin de (i) evitar penalidades relacionadas con impuestos ni (ii) promocionar, comercializar o recomendar a otra persona ninguno de los temas impositivos mencionados en el presente. © 2016 Investment Property Exchange Services, Inc.

¿Sabía usted?

Los intercambios conforme a §1031 brindan a los inversores una de las mejores estrategias impositivas para preservar el valor de una cartera de inversiones. Mediante un intercambio el inversor puede diferir impuestos sobre las ganancias de capital que de lo contrario serían incurridos al vender propiedades de inversión.

Luego el inversor puede utilizar la totalidad del monto del capital para comprar sustancialmente más propiedades de reemplazo. Para reunir las condiciones para ser un intercambio las propiedades cedidas y de reemplazo deben ser propiedades “del mismo tipo” calificadas y la transacción debe estar estructurada como un intercambio. El uso de Investment Property Exchange Services, Inc. como el “Intermediario calificado” proporcionará al inversor la transferencia de propiedades recíproca necesaria para crear el intercambio y la protección “Safe Harbor” contra la recepción real y constructiva de los fondos del intercambio conforme a lo requerido por §1031.

¿Por qué elegir IPX1031®?

Investment Property Exchange Services, Inc.

- US\$100 millones en cobertura de seguros de fidelidad
- US\$50 millones en garantías de cumplimiento por escrito
- US\$30 millones en seguros de responsabilidad profesional
- Abogados regionales y un experimentado equipo de ventas y procesamiento de intercambios
- Experiencia líder en intercambios de bienes raíces y bienes personales, incluyendo:
 - » Simultáneo/demorado
 - » Construcción/mejoras
 - » Inverso
 - » Intercambios de activos/programas múltiples
 - » Aeronaves
- Consultas sobre intercambios de cortesía
- Preparación de documentación oportuna
- Talleres y seminarios acreditados sobre intercambios
- Folletos informativos y educativos

IPX

1 0 3 1[®]

Requisitos del intercambio

Como regla general, para evitar pagar impuestos sobre las ganancias de capital en un intercambio, el inversor siempre debería intentar:

- 1** Comprar propiedades por igual valor o mayor.
- 2** Reinvertir todo el capital en propiedades de reemplazo.
- 3** Obtener una deuda igual o mayor sobre las propiedades de reemplazo.

Excepción: Una reducción en la deuda puede ser compensada con efectivo adicional del intercambiador, pero un aumento en la deuda no puede compensar una reducción en el capital del intercambio.



Cálculo del impuesto sobre las ganancias de capital

La ganancia, no la utilidad ni el capital, resultante de la venta de propiedades de inversión está sujeta a la combinación de impuestos sobre las ganancias de capital y el impuesto sobre la recuperación de depreciación. Es posible que un inversor tenga poco o ningún capital o utilidad en el momento de la venta pero que de todos modos adeude impuestos sobre las ganancias de capital. Los inversores deben consultar con sus asesores impositivos o legales antes de realizar un intercambio.

Encontrará ejemplos
de cálculos en nuestro sitio web:
www.IPX1031.com

IPX1031® ha brindado

Servicios de intermediario calificado de primer nivel
a sus clientes durante dos décadas.

El proceso de intercambio

Los pasos para completar un intercambio con IPX1031® son relativamente simples.

- El intercambiador firma un contrato para vender una propiedad cedida al comprador.
- IPX1031® y el intercambiador celebran un acuerdo de intercambio para contratar a IPX1031® como el Intermediario Calificado y el intercambiador cede sus derechos en el contrato de venta a IPX1031®.
- En el momento del cierre de la propiedad cedida los fondos del intercambio son transferidos a IPX1031® y IPX1031® instruye al funcionario de liquidación a transferir el título directamente del intercambiador al comprador.
- El intercambiador tiene un máximo de 180 días en el período de intercambio (o hasta la fecha límite de la presentación de impuestos, incluyendo extensiones, para el año de la venta de la propiedad cedida), para adquirir todas las propiedades de reemplazo.
- La persona que intercambia debe identificar posibles propiedades de reemplazo e informar a IPX1031® por escrito dentro del período de identificación de 45 días.
- El intercambiador firma un contrato para comprar las propiedades de reemplazo con el vendedor y cede sus derechos en el contrato de compra a IPX1031®.
- En el momento del cierre de la propiedad de reemplazo IPX1031® transfiere los fondos del intercambio para completar el intercambio e instruye al funcionario de liquidación a transferir el título directamente del vendedor al intercambiador.



IPX1031® ha brindado

Servicios de intermediario calificado de primer nivel
a sus clientes durante dos décadas.

Beneficios impositivos de los intercambios

Ya sea que la propiedad del inversor esté libre de deudas o gravada, los beneficios del intercambio con impuesto diferido son significativos. Los dólares en impuestos ahorrados mediante un intercambio pueden utilizarse para comprar propiedades de inversión adicionales. **Compare una venta con un intercambio con los siguientes supuestos:**

- El inversor vende propiedades sin deuda por US\$1.000.000
- La propiedad está totalmente depreciada y tiene una base imponible de US\$100.000
- La propiedad ha tenido dueño durante más de 12 meses
- Calcule un tasa impositiva combinada de por lo menos 25% (ganancia de capital federal, recuperación de depreciación y estatal)

	Intercambio	Venta
Capital	\$1,000,000	\$1,000,000
Base imponible	\$ 100,000	\$ 100,000
Ganancia	\$ 900,000	\$ 900,000
Impuesto estimado	\$ NINGUNO	\$ 225,000

Resultado: El inversor que intercambia puede diferir el impuesto sobre las ganancias de capital y comprar propiedades de reemplazo por un valor de cómo mínimo US\$225.000 más que el inversor que vende y reinvierte con dólares después de deducir impuestos.

Propiedad “del mismo tipo”

Para reunir las condiciones de propiedad “del mismo tipo” para un intercambio conforme a §1031 la propiedad cedida y las propiedades de reemplazo del inversor deben ser propiedades que hayan sido y serán mantenidas para uso productivo en la actividad o negocio del inversor o para inversión.



OFICINA



INDUSTRIA



LOCACIONES A 30 AÑOS



TERRENO DESOCUPADO



COMERCIO MINORISTA



DEPARTAMENTOS



TERRENO AGRÍCOLA



USO COMBINADO



DÚPLEX/CUÁDRUPLEX



CASAS PARA ALQUILER