

Análisis Legal y Tributario sobre Inversiones en EE.UU. por un Extranjero / Non-Residente de EE.UU.

Edward A. Vergara, Esq.

Edward.Vergara@withers.us.com

Temas Principales

- Impuestos sobre ingresos
 - Ganancia ocasional
 - Impuesto sobre la renta
 - Retención de impuestos
- Temas relacionadas con donaciones y herencias
- Confidencialidad – Obligación de declarar o ser identificado
- Planificación

Impuestos – Impuesto sobre Ganancia Ocasional

- **Regla General** – Ganancia ocasional tiene fuente en residencia fiscal del vendedor, cual regla generalmente exenta ganancias de un no-residente de EEUU (e.g., venta de acciones)
- **FIRPTA** – Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA)
 - Que es?
 - Legislación que implemento IRC 897, cual ley cambio la regla general sobre ganancia ocasional con respeto a intereses en bienes raíces en EEUU.
 - Como cambio la regla general?
 - Ganancia ocasional relacionada con venta u intercambio de un “Interés en Bienes Raíces de EEUU” (“USRPI”) gravable en la misma manera que un negocio funcionando en EEUU
 - Como se colecciona el impuesto?
 - El vendedor es obligado a declarar y pagar el impuesto, y
 - El comprador es obligado a retener y pagar al gobierno un porcentaje de la compra
 - Cuanto se retiene?
 - El 10% del precio bruto se retiene del vendedor y se manda al gobierno.

Impuestos – Impuesto sobre Ganancia Ocasional

➤ USRPI

- Interés en bienes raíces:
 - Incluye tierras, edificios y mejoras
 - Incluye adiciones
 - Incluye participación directa u indirecta en rentas o ganancias
- Interés en corporación de EEUU que funciona como holding de bienes raíces en EE.UU. (US Real Property Holding Company “USRPHC”)
- Valor de USRPI supera el 50% de (I) USRPIs, mas (II) bienes raíces fuera de EEUU, y (III) negocios activos.

Impuestos – Impuesto sobre Ganancia Ocasional

- Que califica como una “venta u intercambio” de USRPI?
 - Venta, intercambio por propiedad no parecida, donación (algunas), contribución a capital (algunas), liquidación de empresa (algunas), distribución por dividendo (algunas)
- Hay exenciones a la retención del 10%?
 - Retención no es requerida en las siguientes situaciones:
 - Propiedad us ana residencia y el valor de la compra no llega a \$300,000.
 - El comprador recibe un “withholding certificate” del IRS.
 - Withholding certificate se puede obtener en las siguientes situaciones:
 - El vendedor tiene un acuerdo con IRS que pague el impuesto con la declaración general; o
 - El impuesto sobre la venta es menos de la retención; o
 - El vendedor es exento a impuestos bajo un tratado con EE.UU.

Impuestos – Impuesto Sobre Corporaciones Extranjeras

- Una corporación extranjera participando en un negocio activo en EEUU gravable en la misma manera que un negocio funcionando en EEUU
 - Renta neta
 - Taza entre 34% - 35%
 - Obligación de declarar
- Adicionalmente sujeto al impuesto que aplica a una sucursal (“Branch Profits Tax”)

Impuestos – Impuestos Locales

- Hay un impuesto a nivel del Estado?
 - Diferente para cada Estado
 - Nueva York tiene reglas parecidas a las federales
- Hay un impuesto a nivel de la Ciudad?
- Diferente para cada Ciudad
 - Ciudad de Nueva York tiene reglas parecidas a las federales

Confidencialidad – Obligación de Declarar

- Un non-residente que vende un USRPI tiene obligación a declarar?
 - Si. El non-residente esta obligado a completar una declaración, cual declaración demuestra el monto bruto de la venta, la cantidad de la ganancia, y el monto del impuesto
- Que le pasa al 10% retenido?
 - El monto retenido es un crédito contra el impuesto gravable

Temas Relacionadas con Herencias

- Cuales son las consecuencias en impuesto a herencia en EEUU?
 - Propiedad “situada” en EEUU es gravable con impuesto a herencia – bienes raíces en EEUU siempre se considera propiedad situada en EEUU.
- Que le pasa a un non-residente de EEUU que fallece siendo dueño de bienes raíces en EEUU?
 - La propiedad es sujeto a impuesto sobre la herencia a nivel federal y a nivel del Estado
 - El “estate” del fallecido esta obligado pasar por el proceso sucesoral (“probate”) en el Estado adonde este situado la propiedad
 - El “estate” del fallecido esta obligado hacer una declaración identificando la propiedad – generalmente la propiedad esta sujeta a impuesto de herencia sobre el valor bruto si no es que la declaración identifique los bienes del fallecido a nivel mundial

Temas Relacionadas con Donaciones

- Cuales son las consecuencias de una donación de bienes raíces en EEUU?
 - Una donación de propiedad tangible situada en EEUU es gravable
 - USRPI siempre es considerado propiedad tangible situada en EEUU. Pero hay soluciones:
 - Una transferencia de efectivo fuera de EEUU no es sujeto a impuesto sobre donaciones
 - Una transferencia de acciones en una empresa fuera de EEUU no es sujeto a impuesto sobre donaciones, aunque la empresa sea dueña de un USRPI.

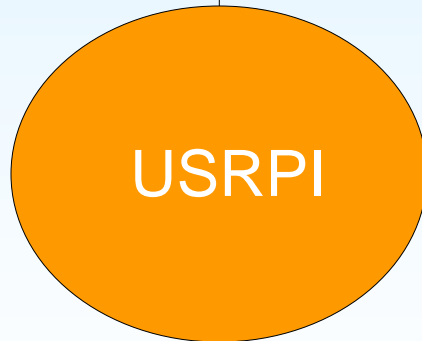
Planificación

Objetivos en diseñar estructuras para inversión:

- 1) minimizar impuestos sobre la renta o ganancia ocasional;
- 2) evitar retención relacionado con renta;
- 3) evitar impuesto sobre la herencia en caso que fallezca el dueño;
- 4) obtener un “step-up in basis” en caso que fallezca el dueño; y
- 5) minimizar obligación de declarar al IRS.

Planificación - Compra Directa

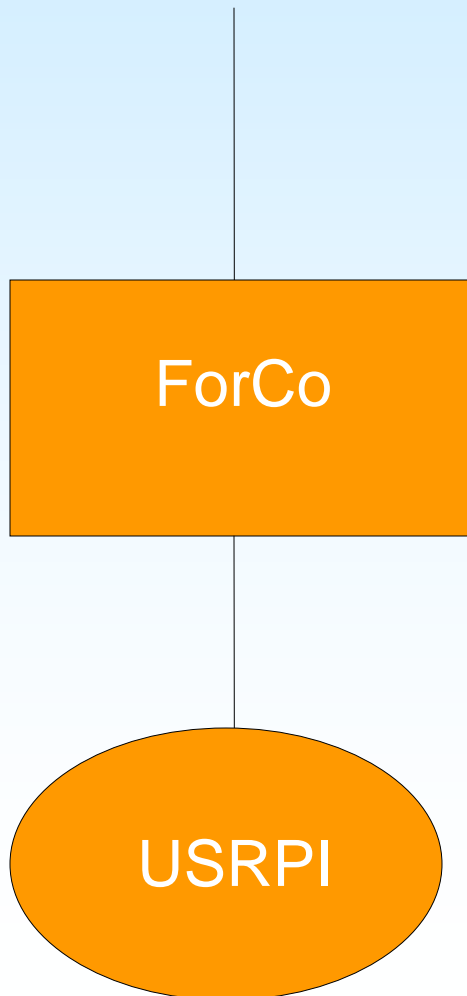
NRA



- Ventajas
 - Fácil de entender
 - Evita costos de implementación y mantenimiento de una estructura
 - Asegura tasas favorables para ganancia relacionada con venta (“long-term capital gains treatment”)
 - Herederos obtienen nueva base de capital (“basis step-up”)
 - Solo un nivel de impuestos
 - Evita consecuencias fiscales relacionadas con uso por el dueño o su familia
- Desventajas
 - USRPI sujeto a impuestos sobre donaciones y herencia
 - Obligación de declarar al IRS en cualquier año que hará renta o venta – generalmente no hay obligación de declarar si no hay renta o venta
 - Dueño es fácilmente identificable
 - Posibilidad de reclamación al dueño
 - Si hay hipoteca, banco pueda insistir en TIN para el dueño
 - Causa necesidad de completar el proceso sucesoral (“probate”) al fallecimiento del dueño

Planificación - Compra por una Empresa Extranjera

NRA



➤ Ventajas

- Acciones de la empresa no son USRPI – no hay consecuencias fiscales en EEUU a venta de acciones
- Acciones de la empresa no son propiedad situada en EEUU – donación o herencia de acciones no es gravable en EEUU
- Limite en reclamación al dueño
- No hay obligación de declarar para el dueño, aunque dueño si es identificado en declaración de la empresa
- Uso del apartamento causa temas de dividendos oculto

➤ Desventajas

- Una corporación no es eligible para tasas favorables (no “capital gains”) – todo ingreso o ganancia gravable al 34% - 35%
- Sujeto a impuestos sobre sucursales (“Branch Profits Tax”) – Implica planificación, e.g.,
- Reinversión de ganancias en “US assets.”
- Liquidación completa de corporación
- Hay que considerar dividendos ocultos

Planificación - Uso de Una Corporación de EEUU



➤ Ventajas

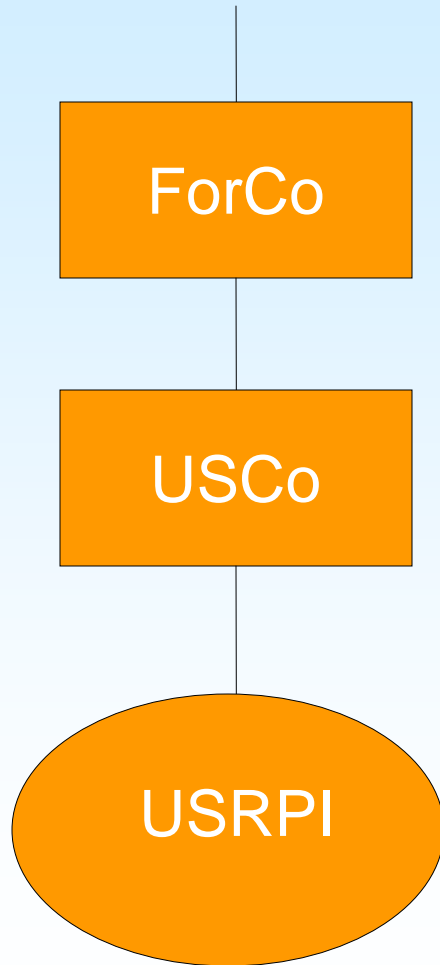
- Limite en reclamación al dueño
- Acciones se pueden transferir sin impuesto sobre donaciones
- Facilidad en reclamar deducciones al ingreso de la corporación.
- Evita necesidad de proceso sucesoral ("probate") en EEUU

➤ Desventajas

- Acciones sujeto a impuesto sobre herencia al fallecimiento del dueño
- Dueño paga doble impuesto - Ingresos y ganancias de la corporación gravable al 34% - 35% y dividendos sujeto a impuestos al 30% (y retención de lo mismo)
- Venta de acciones sujeto a FIRPTA
- Identidad de dueño de mas de 50% declarado al IRS
- Hay que considerar dividendos ocultos – tema es mas agudo que con corporación extranjera

Planificación - Combinación de Corporación Extranjera y de EEUU

NRA



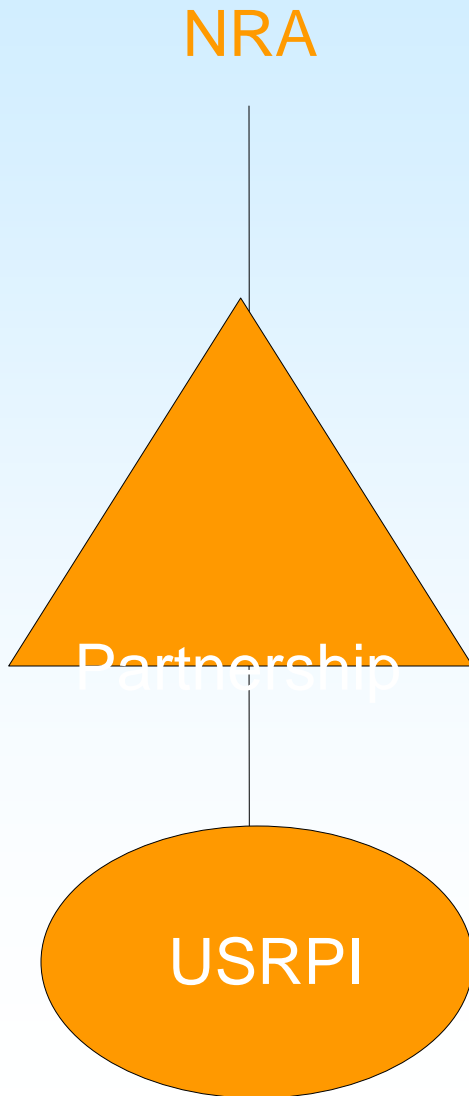
➤ Ventajas

- Venta de acciones en ForCo no es sujeto a FIRPTA
- No aplica impuesto sobre sucursales ("Branch Profits Tax")
- Acciones de ForCo se pueden transferir sin impuesto sobre donaciones o herencia
- Evita necesidad de proceso sucesoral ("probate") en EEUU

➤ Desventajas

- Costos de mantenimiento superiores
- Doble impuestos sobre renta:
 - Una corporación no es elegible para tasas favorables (no "capital gains") – todo ingreso o ganancia gravable al 34% - 35%
 - Impuesto de 30% sobre dividendos de USCo
- Necesario planificar para evitar doble impuesto en venta de propiedad
- Hay que considerar dividendos ocultos – tema es mas agudo que con corporación extranjera
- USCo esta obligada hacer declaración de impuestos cada año.

Planificación - Uso de un Partnership



➤ Ventajas

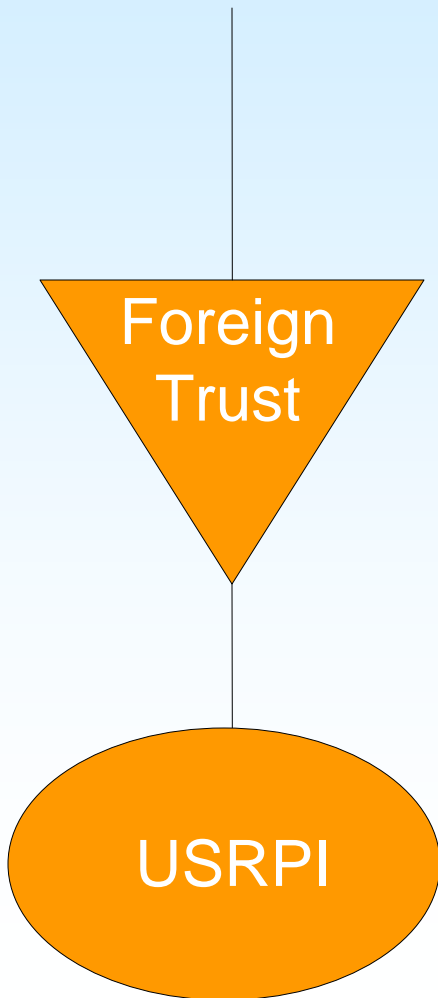
- Solo un nivel de impuestos
- Posibilidad de tasas favorables para ganancia relacionada con venta ("long-term capital gains treatment")
- Donación de participación a lo mejor no es sujeto a impuesto sobre herencia
- Tema de dividendos ocultos es disminuido
- Aplicación de impuesto sobre herencia no es claro

➤ Desventajas

- aplicación de impuesto sobre herencia no es claro
- Obligación de declarar en cada año que Partnership reciba rentas or ganancias de bienes raíces

Planificación – Uso de un Trust Irrevocable Fuera de EEUU

NRA



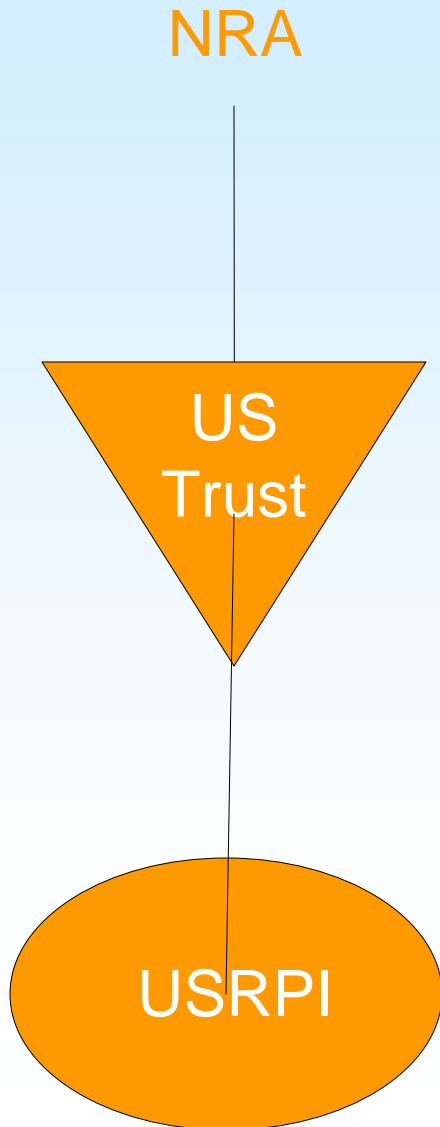
➤ Ventajas

- Tazas favorables para ganancia relacionada con venta (“long-term capital gains treatment”)
- Eliminación de impuesto sobre herencias
- Eliminación de impuesto sobre donaciones
- Eliminación de tema de dividendos ocultos
- No hay obligación de hacer declaración de impuestos salvo en año de venta
- Confidencialidad – Donante y beneficiarios no aparecen.

➤ Desventajas

- Usuarios que son residentes fiscales en EEUU gravables en “valor del uso.”
- Restricciones en uso de propiedad por el donante – generalmente debe pagar renta
- Control formal pasa a un trustee

Planificación – Uso de Un Trust en EEUU



➤ Ventajas

- Tasas favorables para ganancia relacionada con venta (“long-term capital gains treatment”)
- Eliminación de impuesto sobre herencias
- Eliminación de impuesto sobre donaciones
- Eliminación de tema de dividendos ocultos
- No hay obligación de hacer declaración de impuestos salvo en año de venta
- Confidencialidad – Donante y beneficiarios no aparecen.

➤ Desventajas

- Restricciones en uso de propiedad por el donante – generalmente debe pagar renta
- Control formal pasa a un trustee