

Todo lo que tienes que

CONOCER YA

para la compra de

Terrenos
en Florida, USA

Multidepto >
Miami <



Introducción

Información de alto valor que te brindara las claves para invertir en terrenos residenciales en estados unidos.

Multidepto >
Miami

¿Por que comprar en Estados Unidos?

Estados Unidos es un país con una estabilidad socioeconómica admirable, que tiene leyes que protegen al consumidor, por lo que su propiedad siempre estará segura. El terreno residencial es la mejor adquisición inmobiliaria para compradores que no se encuentran en la zona. Sin inquilinos de los que preocuparse, ni mantenciones, ni costos de administración.

**Vivo fuera de los EE.UU.
Y no tengo una VISA
¿Puedo Comprar?**

SI, PUEDES COMPRAR.

La ley de los Estados Unidos permite que cualquier persona mayor de 18 años compre en el mercado inmobiliario independientemente de su nacionalidad o estado migratorio.

¿Debo Viajar a
estados unidos
para invertir?

NO ES EXCLUYENTE.

Puedes invertir desde cualquier parte del mundo, de forma segura y transparente.

*Si compro un inmueble,
puedo obtener la visa o residencia
Estadounidense?*

NO, El simple hecho de comprar bienes raíces en los Estados Unidos no otorga ningún derecho o privilegio a los dueños extranjeros con respecto a la legalidad de su estancia o estado migratorio.

¿Cuanto Dinero Puedo Girar a *Estados Unidos?*

NO HAY LIMITE PARA GIRAR DINERO.

Si bien las autoridades de USA estudian la procedencia y legalidad del dinero, no hay limite a la hora de enviarlo, usted deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por el país de procedencia para transferencias internacionales de dinero y pago de impuesto.

¿Puedo subdividir
los Lotes?

NO SE PUEDE.

los lotes ya fueron subdivididos por la
municipalidad y no aceptan subdivisión.



Si compro un lote
debo construir?

PUEDE CONSTRUIR AHORA O NUNCA, ES SU DECISIÓN.

El condado no exige que un propietario tenga que realizar una construcción al tener un lote vacío.

¿Cuanto son los impuestos
que se pagan por los lotes?

Los impuestos que se pagan al condado por concepto de TAXES tiene un valor entre 250 y 400 USD aprox y se pagan una vez al año.

¿Tengo que cercar mi lote?

USTED NO TIENE QUE CERCAR SU TERRENO.

Las leyes de EE.UU. no permiten que nadie se adueñe de una propiedad ajena, ni existe la invasión. Cualquier tramite que se haga en una propiedad debe ser aprobado por la municipalidad. Si la persona no puede demostrar que es la propietaria la municipalidad se encarga de desalojarlo.

¿Que documentos necesito para comprar?

Los documentos requeridos para adquirir un bien raiz en EE.UU. son cedula de identidad y pasaporte vigente.

¿Que es el firpta?

FIRPTA son las siglas en ingles de la ley de impuestos sobre inversiones extranjeras en bienes raices desde 1980.

¿A quien afecta el **FIRPTA?**

FIRPTA puede impactar a cualquier individuo extranjero no residente y a las compañías extranjeras no consideradas corporaciones nacionales. Desde el punto de vista impositivo (declaración de impuesto) cuando una persona no reside o una corporacion o sociedad extranjera vende una propiedad dentro de los ESTADOSUNIDOS estara sujeta a las disposiciones del FIRPTA.



¿De que manera funciona?

En el momento del cierre de una transacción por debajo de los USD 1.000.000 al vendedor se le aplicara una retención del 10% sobre el precio de venta y del 15% si el precio de venta es por encima de USD 1.000.000.

*Por ejemplo: Un inversionista extranjero vende una propiedad por USD 350.000 el agente de cierre de la transacción (compañía o abogado que tramita el titulo) retendra USD 35.000 en una cuenta de custodia llamada **ESCROW ACCOUNT** hasta que el inversionista extranjero presente su declaración de impuestos sobre los ingresos en enero del año calendario siguiente a la venta.*



¿Cual es la diferencia entre *Impuesto y retención?*

RETENCION es el mecanismo mediante el cual el fisco (IRS) obliga el individuo o compañía extranjera a presentarsu declaración para determinarsi existe ganancia o perdida en la transacción.

Una vez que se realice la declaración y el IRS determine el monto a establecer como impuesto el diferencial entre la retencion y el impuesto es reintegrado al vendedor.

Se puede evitar esta *Retención?*

Es muy importante dar la atencion y planificacion adecuada a este punto, de manera que no existan sorpresas negativas a la hora del cierre.

Comprar a nombre personal o a nombre de una compañía es uno de los elementos mas importantes en la aplicacion del FIRPTA. Sin embargo , no solo es el tipo de estructura juridica si no la constitucion interna la que podria hacer la diferencia. Por otra parte FIRPTA es solamente uno de los factores a tomar en cuenta, por lo tanto es muy importante conocer las ventajas y desventajas de las diferentes estructuras de compra (LLC, S-Corp. Trust, Inc.) y otras

¿Cómo me afecta como comprador?

Como comprador debe asegurarse que se realice la retención en caso de que el vendedor sea individuo extranjero no residente o compañía extranjera no considerada corporación nacional, en caso contrario podría ser responsable de pagar esa retención.

Por otra parte, es importante como comprador extranjero se asegure de crear la estructura legal mas efectiva para lidiar con esta retención en el caso futuro de la venta.

¿Que son los Costos de cierre?


Los Costos de Cierre o Gastos Operacionales como se conocen en CHILE, incluyen los honorarios de la empresa intermediaria encargada de los títulos del bien raiz, además de los costos asociados al cierre de la transacción de compra-venta y la transferencia de del titulo. Estostiene un valor de USD 2.500 por cada compra y el encargado de dicho pago es el COMPRADOR.

Inmuebles que producen *Ganancia*

El sector inmobiliario en Estados Unidos es considerado como un generador de ganancias. En el sur de la Florida, específicamente, hay diversas razones por las cuales además de ser rentable, la inversión en propiedades es vista como un excelente negocio.

10 Razones para comprar un *Terreno en Florida*

- *Las estadísticas muestran que el valor de los terrenos no requieren de un estricto control por parte del inversionista, no toma mucho tiempo y pueden monitorearlos a distancia. Eso resulta muy atractivo para los extranjeros.*
- *Las estadísticas muestran que el valor de los bienes raíces sube de manera estable y constante en USA.*
- *En ESTADOS UNIDOS el 44% de la riqueza de las personas se debe a la Equity (plusvalía) de sus propiedades inmobiliarias.*



- *Los terrenos incrementan su valor con el tiempo, se estima una valorización demás del 50% en 4 años.*

- *Florida está catalogado como el tercer estado más dinámico en EUA en la industria de la construcción.*

- *Los Bienes Raíces, tienen beneficios en impuestos, lo que los hacen más atractivos para los inversionistas.*

- *Es el segundo estado con mayor ingreso por persona del Sureste de EUA.*

- *Es una forma de invertir a mediano y largo plazo, de una manera sencilla y protegiendo tu patrimonio en la economía de EEUU, la compra de terrenos tiene el beneficio de no necesitas declarar renta, obtener identificación fiscal o crear una empresa.*

- *Tu patrimonio resguardado en instrumento tangible y en dolares*

- *Bajo capital de inversión, desde los \$20.000.000 puedes comprar un terreno de 1.000m2 aprox*

¿Comprar Como **persona natural o compañía?**

Durante la ultima decada las comprar de RESPONSABILIDAD LIMITADA (LLC) se han convertido en la estructura de empresa preferida para adquirir propiedad en los ESTADOS UNIDOS pero a pesar de los beneficios que ofrece una LLC, no es necesariamente la mejor forma de adquirir bienes raíces para todas personas.

Dependiendo la planificación al momento de comprar para muchos inversionistas el costo de crear y mantener una compañía no vale la pena.



Beneficios DE UNA LLC

- *Se puede evitar impuestos de sucesión, esto quiere decir que al fallecer el propietario de la LLC, la entidad legal no desaparece y reduce de esta forma los impuestos a la herencia.*
- *Permite deducir gastos generados por el inmueble.*
- *Protege al dueño de posibles demandas relacionadas con el inmueble. Ejemplo: En caso de producirse una demanda, solamente pueden realizar contra ese patrimonio y no contra otros bienes o activos personales.*
- *Si la entidad esta formada únicamente por un miembro, se puede lograr deducir los intereses del crédito hipotecario.*
- *Concede a los propietarios librarse del doble impuesto tanto por ingreso creado por arriendo, como en la revalorización de la propiedad. Por lo tanto las ganancias generadas serán pagadas únicamente por la compañía y no en la distribución de la ganancia de los dueños.*
- *Las Compañías LLC suelen pagar una tasa menor de registro y mantenimiento.*
- *Flexibilidad en la distribución de ganancias.*
- *Las LLC permiten que un extranjero no residente forme parte de ellas.*

¿Debo abrir una LLC por propiedad?

Lo recomendable es abrir una LLC por inmueble, esto se hace para obtener una mayor protección. De esta manera el inversionista limita el compromiso legal por cada una de ellas. Si existen varias propiedades bajo una misma LLC la responsabilidad de una podría exponer al resto. Si cada LLC es dueña de una propiedad la obligación estará sujeta a esta solamente. Un detalle a tener en cuenta es que debido a los costos de apertura, administración y mantenimiento de las LLC es normal ver a inversionistas que tienen varias propiedades en una misma compañía.



¿Que necesito para **ABRIR UNA LLC?**

- *Nombre que se quiere utilizar*
- *Dirección Postal de EE.UU*
- *Nombre de los accionistas (pueden cónyuges)*
- *Elaborar mediante un contador el acta constitutiva*

¿Cuanto se demora la constitución **DE UNA COMPAÑIA?**

El proceso de apertura dura de 3 a 5 dias habiles en FLORIDA y de 5 a 7 dias habiles en DELAWARE



Delaware *VS* Florida

La diferencia fundamental entre una y otra es la PRIVACIDAD.

Delaware *La información es anonima.*

Florida *La información es de registro publico.*

Nota Legal

Las disposiciones de la FIRPTA o la creación de empresas y declaraciones de renta son complicadas y requieren de la pericia de un contador publico y/o abogado de bienesraíces para evaluar las posibles implicaciones. En ningún caso debe tomarse esta información como una asesoría personalizada.