

# ¿COMPRAR A NOMBRE DE UNA COMPAÑÍA A NOMBRE PROPIO?

**exp**  
REALTY

NS

MELANI SANCHEZ  
REAL ESTATE  
INVESTMENT ADVISOR

☎(786).636.5276

# ¿COMPRAR A NOMBRE DE UNA COMPAÑÍA O A NOMBRE PROPIO?

---

Durante la última década las compañías de responsabilidad limitada (Limited Liability Company – LLC) se han convertido en la estructura de empresa preferida para adquirir propiedades 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 las personas. Para muchos inversionistas, ante la posibilidad incierta de una demanda, el costo de crear y mantener una compañía no vale la pena.

## BENEFICIOS DE COMPRAR A TRAVÉS DE UNA LLC

- 1** Protege al dueño de posibles reclamaciones relacionadas a la propiedad. Es decir, en caso de producirse una reclamación, solamente pueden realizarla en contra de ese patrimonio y no en contra de sus otros bienes o activos personales.
- 2** Permite deducir los gastos generados por dicho patrimonio.
- 3** Concede a los propietarios librarse del doble impuesto tanto en ingreso creado por renta, 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 esas ganancias a los dueños.
- 4** Se pueden 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 la cantidad de impuestos por herencia.
- 5** Si la entidad está formada únicamente por un miembro (Single-Member) se pueden lograr deducir los intereses del préstamo hipotecario.

6

Las compañías de responsabilidad limitada suelen pagar una tasa menor de registro y de mantenimiento.

7

A diferencia de otro tipo de corporaciones, un extranjero no residente sí puede formar una LLC.

8

Gran flexibilidad en la distribución de las ganancias.

### **¿DEBO ABRIR UNA LLC POR CADA PROPIEDAD?**

La mayor protección se puede obtener a través de la formación de una LLC por cada propiedad. De esta manera el inversionista limita el compromiso legal por cada una de ellas. Si existen diversas propiedades bajo la misma LLC, la responsabilidad de una podría exponer a las demás. Por el contrario, si cada LLC es dueña de una propiedad, la obligación máxima estará sujeta solamente a ésta.

Sin embargo, a causa de los costos de apertura, administración y mantenimiento de múltiples LLC, es común que los inversionistas mantengan varias propiedades bajo una misma compañía de responsabilidad limitada.

### **COSTOS ESTIMADOS DE UNA LLC**

- Precio de apertura alrededor de \$400 - \$700 dólares.
- Costo de renovación anual oscila aproximadamente entre \$200 dólares en la Florida a \$400 dólares en Delaware.
- Los honorarios del contador por administración y declaración anual de impuestos dependen del servicio y estructura que solicite cada cliente. En la Florida deben hacerse antes del 1ro de Mayo de cada año mientras que en Delaware antes del 1ro de Junio de cada año.

### **¿QUÉ SE NECESITA PARA ABRIR UNA COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA?**

- Nombre que se pretende utilizar.
- Una dirección postal en los Estados Unidos.
- Nombres de los accionistas (pueden ser esposa y esposo).
- Elaborar a través de un contador el acta constitutiva de la compañía y el acuerdo de ejecución.

# ¿COMPRAR A NOMBRE DE UNA COMPAÑÍA O A NOMBRE PROPIO?

---

## ¿CUÁNTO SE DEMORA EL PROCESO DE APERTURA?

El proceso toma de 3 a 5 días laborables en la Florida y de 5 a 7 días laborables en Delaware.

## LLC DE LA FLORIDA vs. DELAWARE

La diferencia fundamental entre una y otra es la privacidad:

- En la Florida es de registro público.
- En Delaware la información es anónima.

## COMPRÉ A NOMBRE PERSONAL, ¿PUEDO TRANSFERIRLA A UNA LLC?

Es importante determinar qué hacer antes de realizar la transacción, sin embargo, si ya la realizó a nombre personal, a pesar de que es posible transferir la propiedad, es fundamental que se asesore con un contador y/o abogado para analizar su caso específico y poder definir las posibles implicaciones legales y financieras.

Entre ellas es conveniente precisar:

- Si aplica el Firpta (pago de impuestos para inversionistas extranjeros).
- Costos de transferencia.
- Si esa transferencia es considerada como una venta.

## NOTA LEGAL

**Estas disposiciones son complicadas y requieren de la pericia de un contador público y/o abogado de bienes raíces para evaluar las posibles implicaciones. En ningún momento debe tomarse esta información como asesoría.**