

UNA GUÍA DE DE'BEDOUT CPA · EDICIÓN 2026

Estrategias Fiscales en Bienes Raíces

Cómo una planificación fiscal cuidadosa puede hacer que la misma inversión valga mucho más.

Firma boutique de CPA en Miami · English · Español · Português

ANTES DE COMPRAR

El precio de compra es solo una parte de la inversión.

La mayoría de los compradores dedica meses a negociar el precio de compra. Muy pocos dedican ese mismo tiempo a pensar cómo se poseerá, financiará, depreciará o eventualmente venderá la propiedad. Sin embargo, esas decisiones a menudo tienen un impacto mayor en la riqueza a largo plazo que negociar uno o dos por ciento más del precio.

Hemos visto a dos inversionistas comprar propiedades casi idénticas durante el mismo año. Ambas generaron ingresos por alquiler similares. Ambas tuvieron una apreciación parecida. Y años después, uno pagó sustancialmente menos impuestos que el otro.

La diferencia no fue suerte. No fue un vacío fiscal oculto. Fue planificación.

Las estrategias fiscales más valiosas suelen estar disponibles antes del cierre. Una vez que se registra la escritura, muchas de esas oportunidades se vuelven mucho más difíciles —y a veces imposibles— de implementar. Por eso una de nuestras conversaciones favoritas con los clientes ocurre antes de que firmen el contrato de compra, no después.

LAS PREGUNTAS QUE HACEMOS PRIMERO

Cada propiedad es diferente

Antes de recomendar una estrategia, solemos empezar con preguntas como estas.

- ¿Será esta una inversión a largo plazo, o espera vender dentro de unos pocos años?
- ¿Producirá ingresos por alquiler?
- ¿La usará personalmente en algún momento?
- ¿El comprador es residente de EE. UU. o un inversionista internacional?
- ¿La propiedad se poseerá de forma individual, conjunta o a través de una entidad?
- ¿Podrían comprarse propiedades adicionales en el futuro?

Ninguna de estas preguntas es complicada. Juntas, sin embargo, determinan qué oportunidades de planificación están disponibles y cuáles deberían evitarse.

LAS CUATRO ESTRATEGIAS QUE MÁS IMPACTAN

Dónde se crea el verdadero valor

Depreciación

Uno de los conceptos más sorprendentes de la tributación inmobiliaria es que una propiedad puede aumentar su valor de mercado mientras sigue generando deducciones fiscales anuales. El IRS permite depreciar con el tiempo los edificios que califican, creando deducciones incluso cuando la inversión continúa apreciándose. Para muchos propietarios, la depreciación se convierte en uno de los mayores beneficios fiscales de poseer propiedad de inversión.

Segregación de Costos

No todas las partes de un edificio se desgastan a la misma velocidad. Los sistemas eléctricos, pisos, paisajismo, áreas de estacionamiento, mejoras especializadas y ciertos acabados interiores pueden calificar para períodos de recuperación más cortos que el edificio mismo. Un estudio de segregación de costos identifica esos componentes y acelera la depreciación hacia los primeros años. Para la propiedad adecuada, esto puede mejorar significativamente el flujo de caja durante los primeros años. Para propiedades más pequeñas, sin embargo, el costo del estudio puede superar el beneficio — esta es una de esas decisiones donde correr los números importa más que seguir un consejo general.

Intercambios 1031

Vender una propiedad de inversión no siempre significa pagar el impuesto sobre ganancias de capital de inmediato. Un intercambio bajo la Sección 1031 correctamente estructurado permite a los inversionistas diferir esos impuestos reinvertiendo el producto en otra propiedad de inversión que califique. El tiempo lo es todo: la propiedad de reemplazo generalmente debe identificarse dentro de 45 días, y la adquisición completarse dentro de 180 días. Esos plazos no pueden arreglarse después de que se cierra la venta. Si un intercambio 1031 podría ser parte de su plan, debe conversarse antes de poner la propiedad en venta.

Estructura de la Entidad

Muchos inversionistas preguntan si cada propiedad debería colocarse dentro de una LLC. A veces la respuesta es sí. A veces no. La estructura de propiedad adecuada depende de las preocupaciones de responsabilidad, los requisitos de financiamiento, la planificación patrimonial, las ventas futuras y si hay inversionistas adicionales involucrados. Elegir una entidad simplemente porque “todos lo hacen” a menudo crea complejidad innecesaria. Elegirla porque respalda sus objetivos de largo plazo suele producir resultados mucho mejores.

INVERSIONISTAS INTERNACIONALES

Una conversación que vale la pena tener temprano

Para los inversionistas internacionales, comprar bienes raíces en EE. UU. introduce otra capa de planificación. Dos temas aparecen con frecuencia.

Dos temas que planificar

La retención FIRPTA cuando se vende la propiedad.

La exposición al impuesto sucesorio (estate tax) de EE. UU. — muchas familias internacionales se sorprenden al saber que los bienes raíces en EE. UU. pueden formar parte de un patrimonio gravable en EE. UU. incluso cuando el propietario vive permanentemente fuera del país.

Ninguno de los dos temas debería desalentar la inversión. Ambos simplemente merecen una planificación cuidadosa antes de que ocurra la adquisición.

Un error que vemos con frecuencia

Algunos inversionistas pasan semanas negociando el contrato de compra, y luego llaman a su CPA después del cierre. Para ese momento, la propiedad ya se compró, la estructura de propiedad ya se eligió, y varias oportunidades de planificación ya desaparecieron. La buena planificación fiscal rara vez se trata de arreglar la transacción de ayer — se trata de hacer más eficiente la transacción de mañana.

¿Está pensando en una propiedad de inversión?

La respuesta correcta depende de su situación particular, no de una regla general. La analizamos para su caso antes de que tome una decisión. Su primera consulta es gratuita.

Agende una consulta debedoutcpa.com

Esta guía es información general, no asesoría fiscal ni legal. Los resultados fiscales en bienes raíces dependen de sus hechos particulares, el tipo de propiedad y su estatus de residencia. Las leyes fiscales cambian y las cifras reflejan las reglas federales de 2026. Hable con nosotros — y cuando corresponda, con un abogado — antes de actuar. © 2026 De Bedout CPA. North Miami Beach, FL.