

Consecuencias Fiscales En Los Estados Unidos De Inversiones Extranjeras En Bienes Inmuebles En Los Estados Unidos

Existen varias razones por las que ciudadanos que no son americanos (es decir, ciudadanos mexicanos o compañías mexicanas) quisieran “adquirir” bienes inmuebles en los Estados Unidos.

En primer lugar, los extranjeros desearían adquirir bienes raíces por razones personales o recreacionales. Tal es el caso de muchos mexicanos que son propietarios de casas en California y en otras partes de Estados Unidos (ya sea directamente o a través de entidades americanas o extranjeras).

Segundo, ser propietario^a de bienes inmuebles en los Estados Unidos puede cumplir el objeto social de alguna empresa extranjera. Por ejemplo, una compañía mexicana que exporte mercancías a los Estados Unidos, podría desear abrir una red de locales para distribuir mercancías o para establecer bodegas en ese país. También es posible que la compañía esté interesada en tener una(s) oficina(s) de ventas en los Estados Unidos para comercializar sus productos o servicios en los Estados Unidos o en otras partes de Norteamérica.

Si un extranjero es propietario de bienes inmuebles en los Estados Unidos, el método por el cual adquirió la propiedad es muy importante. Por ejemplo, un ciudadano extranjero (ya sea residente o no de los Estados Unidos) probablemente quiere evitar, hasta donde sea posible, el pago del impuesto sobre los bienes de la sucesión cuando él/ella fallezca. Los Estados Unidos tienen un impuesto denominado como el impuesto sobre los bienes de la sucesión que se aplica sobre la totalidad del “patrimonio sujeto a impuestos”^b de un individuo cuando fallece. Esta clase de impuesto, el cual es un tipo de impuesto sobre el “fallecimiento” es similar a un impuesto sobre la herencia, que no existe en otros países del mundo tales como México. Este impuesto sobre los bienes de la sucesión se

discute más ampliamente en otro artículo, sin embargo es preciso resaltar que un ciudadano mexicano que es propietario directo de bienes inmuebles en los Estados Unidos como persona física (no a través de una compañía) estará sujeto al pago del impuesto sobre los bienes de la sucesión cuando fallezca. Actualmente el rango de la tasa del impuesto al Patrimonio es de un 18% a un *50%.^c Las tasas máximas fueron ligeramente modificadas de un 55% que era aplicable al inicio del 2002.

Inclusive los ciudadanos extranjeros no-residentes en los Estados Unidos, están obligados al pago del impuesto sobre los bienes de la sucesión por otro tipo de bienes diferentes de los bienes inmuebles que se encuentren en los Estados Unidos, tales como bienes muebles físicamente localizados en los Estados Unidos, ciertas obligaciones de deudas y acciones en alguna empresa americana.^d

En el 2001, una nueva ley federal en materia de impuestos (la “Ley”) modificó las tasas del impuesto sobre los bienes de la sucesión de la siguiente forma:

<i>Año de Fallecimiento</i>	<i>Exención del Impuesto Sobre los Bienes de la Sucesión para Ciudadanos No.Estadounidenses con Domicilio en el Extranjero</i>	<i>Exención del Impuesto Sobre los Bienes de la Sucesión para Ciudadanos de E.U. con Domicilio en E.U.</i>	<i>Tasas Máximas del Impuesto Sobre Donaciones y los Bienes de la Sucesión</i>
2002	US\$ 60,000	US\$ 1 millón	50%
2003	US\$ 60,000	US\$ 1 millón	49%
2004	US\$ 60,000	US\$ 1.5 millones	48%
2005	US\$ 60,000	US\$ 1.5 millones	47%
2006	US\$ 60,000	US\$ 2 millones	46%
2007	US\$ 60,000	US\$ 2 millones	45%
2008	US\$ 60,000	US\$ 2 millones	45%
2009	US\$ 60,000	US\$ 3.5 millones	45%
2010	Impuesto sobre patrimonios – Suspendido	Impuesto sobre patrimonios – Suspendido	N/A

2011	US\$ 60,000	US\$ 1 millón	55% + 5% (sobre tasa en patrimonios mayores)
------	-------------	---------------	---

Un inversionista extranjero debe planear cuidadosamente sus inversiones en inmuebles por la complejidad de las leyes que regulan la inversión extranjera en este tipo de bienes. Por esta razón, a continuación se presenta una lista de los aspectos más importantes que hay que tener en cuenta antes de invertir, adquirir o vender inmuebles en los Estados Unidos:

- ¿El inmueble generará ingresos?
- ¿El inversionista quiere solo un crédito sobre el bien inmueble, una inversión de capital, o una combinación de ambos?
- ¿Quien adquiere el inmueble debe ser una corporación, una asociación, un fideicomiso o una persona física?
- ¿La entidad que adquiere el inmueble debe ser norteamericana, extranjera o una combinación de ambas?
- ¿El índice de endeudamiento del inmueble debe ser significativo, a través de financiamiento a corto o largo plazo para obtener deducciones en los impuestos que se paguen? Si es así, ¿El financiamiento deberá provenir de los Estados Unidos o fuera de los Estados Unidos?
- ¿Si una compañía extranjera posee inmuebles en los Estados Unidos, deberá elegir si desea ser obligada al pago de impuestos de la misma manera que una compañía doméstica en relación a su inversión en inmuebles en los Estados Unidos?
- ¿Que declaraciones de impuestos deben ser presentadas y que tipo de información debe ser proporcionada a la Oficina Recaudadora de Impuestos en relación con los inversionistas extranjeros? ¿Puede la inversión ser

reestructurada para evadir algunos requisitos de estas declaraciones?

Estas preguntas no pueden ser fácilmente contestadas hasta que los objetivos económicos y de negocios de un inversionista extranjero sean examinados detenidamente. ¿Por qué invertir en inmuebles en los Estados Unidos? ¿Desea el inversionista arrendar o adquirir el inmueble? ¿Espera el inversionista que el inmueble le produzca un incremento de capital o le genere ingresos anuales? ¿Necesita el inversionista que el inmueble le genere pérdidas al inicio para deducirlas de los ingresos en los Estados Unidos? ¿Por cuanto tiempo desea el inversionista ser el propietario del inmueble?

Este documento no puede contestar todas esas preguntas, pero está diseñado para proveer un marco general de los aspectos fiscales más importantes que deben ser considerados antes de que un extranjero o compañía extranjera invierta en inmuebles.

Reglas Especiales de Impuestos que deben ser aplicables a Inversionistas Extranjeros que Invierten en Bienes Raíces en los Estados Unidos.

Existen varias reglas especiales aplicables a ciudadanos que no son ciudadanos de los Estados Unidos ni tampoco residen^e allí, así como para compañías extranjeras que son propietarias de bienes raíces situados en los Estados Unidos. Hace casi 20 años, el Congreso aprobó la mayoría de la legislación conocida como “La Ley de Impuestos Sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles de 1980.” (“FIRPTA”).

Generalmente, una persona que no es ciudadano de los Estados Unidos (es decir, un ciudadano mexicano que reside en México o afuera de los Estados Unidos) que no tiene (1) Fuente de ingresos en los Estados Unidos o fuente de ingresos en los Estados Unidos “efectivamente conectada” con un negocio,^f o (2) no permanece en los Estados Unidos por 183 días o más por año, no tiene que pagar impuestos al Gobierno de los Estados Unidos. Antes de la aprobación

de FIRPTA, un inversionista extranjero podía comprar bienes inmuebles en los Estados Unidos (es decir, una llana región de tierra que tenía desarrollo potencial) por USD\$ 100,000 y venderlo por USD\$ 300,000. Anteriormente en los Estados Unidos esa ganancia de USD\$ 200,000 no estaba sujeta a impuestos y si un ciudadano de los Estados Unidos tenía la misma ganancia de USD\$ 200,000 tenía que pagar impuestos sobre esta ganancia. Por esta razón el Congreso aprobó FIRPTA al considerar que los inversionistas extranjeros estaban recibiendo un tratamiento fiscal más favorable sobre sus bienes inmuebles en los Estados Unidos que los residentes de éste país.

Así fue como FIRPTA creó un método fiscal completamente diferente según el cual los que no son residentes de los Estados Unidos están sujetos a impuestos sobre las ganancias derivadas por el hecho de ser propietarios de bienes inmuebles en los Estados Unidos, FIRPTA también impuso un mecanismo de retención obligatoria por el cual parte de los impuestos debían ser retenidos por el comprador (o terceras personas como agentes retenedores) en forma inmediata sobre la venta o disposición del bien inmueble.

Imposición de Impuestos bajo FIRPTA.

Según las disposiciones de FIRPTA, solamente se puede sujetar a impuesto, la venta o cualquier otra disposición del bien inmueble que se encuentre en los Estados Unidos (abreviado en inglés “USRPI”). Cualquier derecho de propiedad directo sobre un bien inmueble localizado en los Estados Unidos o en las Islas Vírgenes (como también ciertos derechos de propiedad en corporaciones,^g asociaciones,^h y patrimonios que posean bienes inmuebles localizados en los Estados Unidos o en las Islas Vírgenes de los Estados Unidos)ⁱ es una USRPI. “Propiedad inmueble” se define por las normas del IRS (Autoridad tributaria de los Estados Unidos) (y no por leyes locales tales como la ley de California o de Nueva York), y también incluye los siguientes aspectos:^j

- Tierra que no ha sido desarrollada;^k

- Cosechas y minerales que no han sido recogidas o extraídas de la tierra;
- Estructuras permanentes tales como mejoras y construcciones que son permanentemente inherentes,^l y
- Propiedad personal que es particularmente asociada con propiedad inmueble (es decir, equipo para minería, equipo usado para la tala de árboles, equipo de construcción, usado predominantemente para desarrollo de la propiedad inmobiliaria, hoteles, moteles, apartamentos, y equipo predominantemente utilizado en la renta de muebles de oficina y otros espacios de trabajo).^m

Aunque la definición de “propiedad inmueble” para los propósitos de una USRPI es extensa, ésta no incluye “derechos de crédito puros sobre inmuebles.” Un derecho de crédito puro sobre un bien inmueble es por ejemplo un crédito hipotecario que no constituya una USRPI. En cambio, el prestamista extranjero quien toma un crédito hipotecario para la propiedad inmueble localizada en los Estados Unidos estará sujeto a la retención de impuestos sobre el ingreso recibido a menos que el préstamo sea estructurado como un derecho de portafolio.ⁿ Por lo tanto, las “inversiones” de deuda en propiedad inmueble pueden ser el mecanismo ideal por el cual un inversionista extranjero puede adquirir propiedad inmueble en los Estados Unidos sin tener que pagar los impuestos de FIRPTA. Un prestamista puro tiene también pocas obligaciones de presentar reportes al IRS. También, los impuestos de FIRPTA pueden ser evitados por otras estructuras complejas que impliquen cualquier tipo de relación deudor-acreedor.

La inversión debe ser planeada cuidadosamente porque puede ocurrir que el inversionista extranjero quiera disfrazar un derecho de propiedad sobre una inversión de capital (en oposición a un derecho de crédito puro u otro que no constituya USRPI), pero el IRS puede considerar que las ganancias derivadas por el

inversionista extranjero deben ser sujetas al impuesto de FIRPTA.

Por ejemplo, si asumimos que MEXICOMPANY, S.A., le presta al señor MARTÍNEZ USD\$ 500,000 de acuerdo a un pagaré para comprar un terreno no desarrollado en San Diego, y MEXICOCOMPANY, S.A., grava el inmueble con una hipoteca e igualmente, en este ejemplo los términos del pagaré requieren que el señor MARTÍNEZ pague a MEXICOCOMPANY, S.A., el 50% de la apreciación de la propiedad basados en los avalúos anuales del terreno no desarrollado. Este tipo de acuerdo de préstamo probablemente podría ser considerado legalmente como “*equity kicker*” y de este modo probablemente requerirá que MEXICOMPANY, S.A., pague los impuestos de FIRPTA sobre la venta o al pago del pagaré.

Tasa de Interés según las disposiciones de USRPI

Si una persona física residente mexicano dispone de un USRPI, él o ella probablemente estarán sujetas a una tasa de impuesto del 15% (asumiendo que la propiedad fue un activo de capital en las manos del residente mexicano). Si la propiedad inmueble no fue un “activo de capital,” entonces la tasa de interés podría ser entre 12% y **35%.^o Una USRPHC que dispone de un USRPI será sujeta a las tasas graduales de impuestos contempladas en las normas, las cuales pueden variar hasta el máximo de un 35% de interés marginal corporativo.

La Ley modificó las tasas del Impuesto Sobre la Renta a partir del año 2003 de la siguiente forma:

Año	Tasa de Impuesto Marginal	Tasa de Impuesto Marginal	Tasa de Impuesto Marginal	Tasa de Impuesto Marginal	Tasa de Impuesto Marginal	Tasa de Impuesto Marginal
2000	N/A	15%	28%	31%	36%	39.6%
2001	Devolución	Sin cambios	27.5%	30.5%	35.5%	39.1%
2002	10%	Sin cambios	27%	30%	35%	38.6%
2003-2010	10%	Sin cambios	25%	28%	33%	35%

Existen otras formas de negocios que deben ser consideradas antes de adquirir propiedades inmuebles en los Estados Unidos. Por ejemplo, existen algunos beneficios que pueden ser obtenidos si una compañía de responsabilidad limitada es propietaria de bienes inmuebles, dependiendo del tipo de propiedad inmueble y los objetivos de los inversionistas. También, un inversionista extranjero puede estructurar su inversión en los Estados Unidos usando ciertos fideicomisos, opciones, contratos, acuerdos, derechos de garantía, comisión, acuerdos, honorarios administrativos y tasas indexadas para limitar o evitar cualquier impuesto FIRPTA.

Adicionalmente, un inversionista extranjero puede llevar a cabo cierto tipo de transferencias libres de impuestos de USRPI para evitar o aplazar los pagos de cualquier impuesto de FIRPTA de la siguiente manera:

- Intercambios de propiedades del mismo carácter;
- Intercambio de acciones por acciones de la misma compañía;
- Liquidación de una subsidiaria dentro de una corporación matriz;
- Transferencia a corporaciones controladas;
- Intercambios de acciones en ciertas reorganizaciones y fusiones de corporaciones; y
- Ciertas distribuciones de propiedad por una sociedad de personas.

Elección de una Corporación Extranjera de Ser Tratada Como Corporación Doméstica

Una corporación extranjera calificada puede elegir ser tratada como una corporación doméstica en relación con cualquier disposición o venta de una USRPI. Sólo ciertas corporaciones extranjeras (por ejemplo una Sociedad Anónima de Capital Variable) pueden

hacer esta elección.^p Las corporaciones extranjeras deben también obtener consentimiento de todos sus accionistas para hacer tal elección.

Requerimientos de retención bajo FIRPTA.

Sobre la venta u otra disposición de un USRPI por una persona extranjera, el que adquiere (es decir, el comprador) generalmente debe retener 10% de la cantidad total realizada^q proveniente de la venta y no sólo de la ganancia sujeta a impuestos. También, si hay una venta por cuotas sobre un período de tiempo, el requerimiento de la retención del 10% es exigido sobre la cantidad total realizada al tiempo de la venta (y no sobre el término de los pagos).^r Una asociación de los Estados Unidos, patrimonio, o fideicomiso que dispone de un USRPI, está generalmente sujeta a un impuesto de retención del **35% siempre y cuando dicha ganancia sea atribuible al socio extranjero o al beneficiario y propietario de la entidad.^s

Esta tasa del **35% aplica a socios extranjeros con falta de corporación. Socios extranjeros corporativos están sujetos a un valor de 35%. La Ley Sobre Impuestos del 2003 reduce el valor del impuesto retenido actual de **35% que se aplica a personas extranjeras (anteriormente 38.6% en el año 2002).

Las corporaciones extranjeras deben retener 35% de la ganancia reconocida con respecto a cualquier distribución de una USRPI a los accionistas de la corporación.^t Una corporación extranjera calificada puede, según el Artículo 897(i), elegir entre pagar impuestos como una USRPHC, y no ser sujeta a cualquier requerimiento de retención de impuestos, en lugar de ser obligado a pagar impuestos como una corporación doméstica.

Normas Especiales del Tratado de Impuestos (por ejemplo, el Tratado de Impuestos entre México y los Estados Unidos)

La mayoría de los Tratados de Impuestos tienen normas especiales relativas a la “propiedad inmueble”^u localizada en los Estados Unidos y

perteneciente a un residente de un país signatario del Tratado (y viceversa). Por ejemplo, el Tratado entre México y los Estados Unidos permite a este último país obligar a los residentes mexicanos a pagar impuestos sobre su patrimonio y ganancias obtenidas por bienes inmuebles localizados en los Estados Unidos (y viceversa). Usualmente no existe una restricción a la tasa máxima de interés impuesta por un tratado con relación a los impuestos de FIRPTA y los residentes del Tratado de Impuestos normalmente continuarán siendo sujetos a las ganancias resultantes de la venta o disposición de cualquier propiedad inmueble bajo las disposiciones de FIRPTA en la misma manera como las personas que no pueden utilizar un Tratado de Impuestos de los Estados Unidos. Por lo tanto los Tratados de Impuestos además de definir el concepto de “propiedad inmueble” usualmente tienen un impacto muy pequeño en la aplicación de FIRPTA.

Sin embargo, para extranjeros que poseen corporaciones, los Tratados Internacionales de Impuestos (así como el tratamiento no discriminatorio bajo la elección explicada anteriormente del Artículo 897(i)) a veces tienen consecuencias sobre los impuestos sobre ganancias de agencias en los Estados Unidos. Por ejemplo, el Tratado de Impuestos entre los Estados Unidos y México limita la cantidad de impuestos sobre las ganancias de las agencias o sucursales que pueden ser impuestos por el gobierno de los Estados Unidos sobre las ganancias de una corporación mexicana (es decir, las provenientes de su empresa de inversiones en propiedad inmueble en los Estados Unidos) a un impuesto del 5% y 10% sobre “la cantidad equivalente a los dividendos.” Esta tasa del Tratado entre México y los Estados Unidos es significativamente menor que la tasa de impuestos sobre ganancias fuera de los Tratados equivalente al 30% de la cantidad de los dividendos de la corporación extranjera por el año fiscal.

Tributación Estatal y Local Aplicada a Inversionistas Extranjeros Que Invierten en Bienes Inmuebles.

Esta presentación se enfoca en los impuestos sobre ingresos aplicables a inversionistas extranjeros que invierten en bienes inmuebles en los Estados Unidos. Adicionalmente, algunos Estados (por ejemplo: California, Arizona, Texas y Florida) comúnmente imponen impuestos sobre ingresos además de los impuestos locales sobre la propiedad (por ejemplo: del Condado y Ciudad de San Diego). Por ejemplo, la Ley de Impuesto de California requiere a compradores que retengan $3 \frac{1}{3}$ del precio total de venta de Bienes Inmuebles en California perteneciente a personas que no son de California (incluyendo vendedores de Bienes Inmuebles que no son de los Estados Unidos).^v Los agentes *escrow* de California también tienen obligación de informar a los compradores de esta retención de impuestos de California.^w La retención de impuestos, tal como FIRPTA (a continuación) no es un impuesto final, sino sólo un mecanismo de recolección para ser utilizado contra el impuesto sobre la renta final. Las tasas de impuestos individuales y corporativos de California, que puedan ser aplicables, pueden llegar a ser de un 9.4%. Vea la discusión FIRPTA siguiente para un análisis comparativo del tratamiento del impuesto sobre la renta federal y los impuestos de retención.

Adicionalmente, para impuestos de ingresos Estatales (y los mecanismos de retención de impuestos que pueden ser aplicables), generalmente existen impuestos sobre la propiedad locales aplicables a una transferencia o venta de Bienes Raíces. En California, por ejemplo, la Constitución de California y el código fiscal establecen que toda la propiedad en California que no es libre de impuestos bajo la

ley federal o de California está sujeta a tributación “en proporción a su valor.” La tasa del impuesto *ad valorem* máxima en California es del 1% sobre “el valor justo en el mercado.”^x Finalmente, condados y ciudades de California pueden también aplicar un impuesto de transferencia documental sobre la transferencia de bienes inmuebles.^y

En resumen, todos los inversionistas extranjeros que están planeando invertir en propiedades inmuebles deben considerar y planear cuidadosamente la estructura legal utilizada para sus inversiones. De lo contrario pueden exponer sus inversiones a impuestos innecesarios que existen en los Estados Unidos sobre el patrimonio, sobre las transferencias a título gratuito (esto es, regalos o donaciones) u otros impuestos sobre el patrimonio, especialmente a las luces del complicado régimen de los impuestos de FIRPTA.

NOTAS AL PIE DE LA PÁGINA

^a Para los propósitos de este documento, “propietario” usualmente se referirá a toda clase de títulos bajo los cuales se puede tener un bien inmueble (es decir, arrendador, propietario directo, propietario corporativo, etc.).

^b Artículos 2103 y 2106 del *Internal Revenue Code* (“I.R.C”).

^c Artículo 2001 (c) del I.R.C.

^d Artículo 2104 del I.R.C.

^e Existen reglas especiales sobre residencia para individuos que aplican a propósitos de impuestos sobre el patrimonio. Un residente de los Estados Unidos para propósitos fiscales podría no ser un residente de los Estados Unidos para cuestiones de inmigración y de otras cuestiones legales. Por ello, cuando se use la expresión “residente” o “no residente” de los Estados Unidos o “inversionista extranjero” es sólo para referirse a la aplicabilidad de las leyes de impuestos de los Estados Unidos - y no para las leyes de inmigración, u otros propósitos legales. Las leyes de impuestos de los Estados Unidos definen a los residentes de los Estados Unidos para efectos fiscales según el número de días que han permanecido en los Estados Unidos, la residencia legal y permanente del individuo en los Estados Unidos (esto significa, que tengan “green card”) o se basan en lo que diga el pagador de impuestos.

^f Las normas de impuestos relativas a las fuentes de ingresos en Estados Unidos y a las fuentes “efectivamente conectadas” con negocios de los Estados Unidos, han sido influenciadas significativamente por los Tratados de Impuestos entre los Estados Unidos y otros países. Por ejemplo, el Tratado de Impuestos entre México y Estados Unidos requiere que un residente mexicano se haya establecido permanentemente en los Estados Unidos antes de ser obligado, él o sus actividades de negocios, a pagar impuestos en ese país. El Tratado de Impuestos entre México y Estados Unidos, como siempre, no modifica significativamente la manera como los ciudadanos mexicanos son obligados a pagar impuestos sobre sus ganancias de la venta de bienes inmuebles que estén ubicados en los Estados Unidos (que es otra área de la legislación de impuestos: las ganancias). No todos los Tratados de Impuestos de los Estados Unidos son los mismos, y por lo tanto cada inversionista extranjero debe tener en cuenta si en su caso aplica algún tratado de Impuestos que su país haya celebrado con los Estados Unidos.

^g USRPI también incluye cualquier derecho sobre “propiedades de bienes inmuebles de una compañía” (abreviado en inglés “USRPHC”). Una USRPHC en cualquier compañía doméstica de los Estados Unidos es aquella en la que, en cualquier momento durante los pasados 5 años los cuales un extranjero mantuvo acciones de la compañía, el justo valor de mercado de la USRPI, igualó o excedió el 50% del valor agregado de la (1) USRPI de la compañía, (2) de su bien inmueble localizado afuera de los Estados Unidos y (3) de sus otros activos comerciales o del negocio.

^h Si el 50% de los activos de la sociedad de personas son bienes inmuebles localizados en los Estados Unidos, ó 90% o más de sus activos son hechos de USRPI, dinero en efectivo, y equivalentes, entonces un derecho en la sociedad de personas atribuible a la USRPI de la sociedad de personas estará sujeta a la FIRPTA con ciertas limitaciones.

ⁱ Artículo 897(c) del I.R.C.

^j Artículo 1.897-1(b) del Treas. Reg.

^k Artículo 1.897-1(b) del Treas. Reg.

^l Artículo 1.897-(b)(2) del Treas. Reg.

^m Artículo 1.897-(b)(4) del Treas. Reg.

ⁿ Los derechos de la cartera de valores o del portafolio no estarán sujetos a la retención de impuestos de los Estados Unidos.

^o Además, un individuo extranjero puede ser sujeto a la también denominada mínima alternativa de impuestos (ATM) bajo la disposición de la USRPI.

^p La corporación extranjera debe (1) ser una USRPHC, (2) mantener una USRPI, y (3) debe ser autorizada a un tratamiento no discriminatorio bajo un tratado con los Estados Unidos. El Tratado de Impuestos México/Estados Unidos calificará una corporación mexicana (es decir, una Sociedad Anónima de capital variable o una Sociedad Anónima) como una entidad calificada para propósitos de elección.

^q Realizada” es un término técnico fiscal, y generalmente se refiere a todas los conceptos pagados o recibidos en una transacción. Suponiendo el caso donde un residente mexicano es propietario de un terreno no desarrollado en California con un valor de mercado de USD\$ 2 millones. Además, la propiedad inmueble tiene una hipoteca pendiente de USD\$ 1.75 millones. Si hay un comprador que está dispuesto a pagar al propietario USD\$ 100,000 en efectivo, prometiendo pagar USD\$ 150,000 de acuerdo a un pagaré, y asumir la hipoteca pendiente de USD\$ 1.75 millones, la cantidad total “realizada” será de USD\$ 2 millones (y no de USD\$ 100,00, que fue la cantidad de dinero recibida). El residente mexicano que vendió la propiedad inmueble es USD\$ 2 millones más rico porque recibió (1) USD\$ 100,000 en efectivo, (2) una supuesta promesa de USD\$ 150,000, y (3) fue librado de una deuda pendiente de USD\$ 1.75 millones. Suponiendo que la base fiscal del residente mexicano en la propiedad era de USD\$ 1.8 millones, podría haber habido una ganancia sujeta a impuestos bajo FIRPTA de USD\$ 200,000 (la cantidad realizada de USD\$ 2 millones menos la base fiscal de USD\$ 1.8 millones).

^r Un comprador de una USRPI debe estar alerta de una venta por cuotas donde el requerido total de retención del 10% excede la cantidad de las cuotas iniciales bajo la entrega de documentos. El comprador podría realmente estar en la posición de pagar una cantidad más grande al gobierno que la que actualmente recibió por el vendedor extranjero al tiempo de la venta.

^s Artículo 1.1445-5(c)(1) del I.R.C.

^t Artículo 1445 (e) (2) del I.R.C.

^u El Artículo 6 del Tratado de Impuestos entre México y Estados Unidos define la propiedad inmueble en general y en referencia a las leyes del país en el cual la propiedad inmueble es localizada. Por lo tanto, las leyes de Estados Unidos necesitan ser examinadas para determinar exactamente que constituye propiedad inmueble como se dijo anteriormente en el Artículo 1.897-1(b) del Treas. Reg. Como fue explicado anteriormente, las normas federales de impuestos definen “propiedad inmueble” para los propósitos de FIRPTA y no para leyes locales, tales como la ley Estatal de California. No obstante, las leyes locales de cada país, “propiedad inmueble” es definida por el Tratado de Impuestos como aquella que se encuentra sin cultivos o cosechas, agricultura y silvicultura situada en los Estados Unidos o México, y la propiedad inmueble accesoria a la propiedad inmueble, incluyendo equipo usado en agricultura y silvicultura, y derechos a los depósitos minerales y otros recursos naturales.

^v Código de Ingreso y Tributación (*R&TC*) Sección 18662.

^w Id.

^x Cal. Const. Art XIII A, §1(a) y *R&TC* Secciones 93 y 95-100.

^y La cantidad de el impuesto esta basada en la consideración o valor de bienes inmuebles traspasados. El precio de condado es de cincuenta y cinco centavos (USD\$ 0.55) por cada quinientos dólares (USD\$ 500) de valor y

el precio de ciudad sin permiso legal es la mitad de el precio de condado y es acreditado contra el impuesto de condado que es pagadero. R&TC § 11911(c). Ciudades sin permiso legal pueden imponer la transferencia de impuestos a un precio mayor que el precio de el condado. Cal. Const. Art. XI, § 5.