

Impuestos al vender una casa

Autor Administrator

miércoles, 04 de febrero de 2009

Modificado el sábado, 07 de febrero de 2009

Si desea vender una propiedad, es importante que sepa si debe pagar impuestos por esta. De acuerdo a expertos, no sólo hay que ponerse en orden sino también existen beneficios que pueden utilizarse cada 24 meses, al cumplir con requisitos para evitarse el impuesto. Los dos años se pueden medir de forma continua o un total de 730 días. Ausencias cortas como unas vacaciones, cuentan como tiempo vivido en la residencia. Si un matrimonio desea obtener la exclusión por 500.000 dólares y entregar una declaración de impuestos conjunta, ambos deben satisfacer el requisito de estancia de dos años, aunque solamente es necesario que uno de los dos tenga el nombre en el documento de propiedad. Si los dueños no están casados, cada uno tiene derecho a la exclusión por 250.000 dólares y cada uno debe aparecer en el documento de propiedad, además de satisfacer el requisito de dos años de estancia.

Se puede obtener una exclusión parcial si se ha vivido menos de dos años en la casa antes de venderla, si la razón por la venta se debe a un traslado de empleo, problemas de salud, divorcio o separación, la muerte de un propietario o de un familiar que vive en la casa del mismo, despidos, subempleo o daño de terrorismo, entre otras cosas. Un asesor de impuestos te podrá dar más detalle sobre las nuevas regulaciones de exclusión parcial. También puede consultar la publicación número 523 del IRS. La ley hoy en día beneficia a los vendedores, y ha evolucionado mucho desde 1997, cuando fue aprobada. Antes de la ley de 1997, era necesario comprar una casa más cara para evitar pagar impuestos sobre ganancias. Existía una excepción para las personas mayores de 55 años, quienes tenían derecho de realizar una ganancia máxima y única de 125.000 dólares. Desgraciadamente, no hubo cambio en la ley con respecto a una pérdida capital. Si vendes tu casa y pierdes dinero, no puedes deducir la pérdida. Por suerte, el boom inmobiliario ha levantado los precios extensamente en los últimos años, reduciendo el chance de que pierdas dinero. Calcula la base de costo. Las ganancias de capital se refieren a ganancias sobre el costo de la propiedad, además de cualquier ajuste sustancial a su valor. Es decir, no necesariamente se mide la ganancia estrictamente según el precio de compra. Puedes incluir como parte de tu base de costo ("cost basis") los gastos para venderla, como la comisión al agente de bienes raíces, y los gastos por preparar la propiedad para la venta, tal como pintura nueva o focos nuevos, por ejemplo. También se incluye el gasto de las mejoras permanentes hechas a la vivienda. Quizá hayas añadido una habitación o un cuarto de baño nuevo. Esto aumenta el valor de la casa, pero como fue un gasto, no se incluye como ganancia. Si has vivido en una casa muchos años y la has mejorado o ampliado, su valor puede ser bastante alto, pero su precio de adquisición muy bajo. Digamos que compraste una casa hace 20 años en 50.000 dólares y ahora vale 400.000. En principio, tendrás que pagar impuesto sobre 100.000 dólares si eres soltero, pero si puedes probar que has hecho mejoras significativas, reduces o incluso eliminas el impuesto. Las reparaciones no cuentan para el ajuste de costo de base, porque solamente devuelven la vivienda a su estado normal operativo. Es decir, si se rompe el calentador de agua y lo arreglas, eso no constituye una mejora. Sin embargo, si lo reemplazas por uno nuevo más grande y eficiente, eso se podría considerar como mejora.