El intercambio de impuestos diferidos, como se define en la Sección 1031 de la Ley de impuesto a las ganancias de 1986, conforme a sus enmiendas, ofrece a los inversionistas una de las últimas grandes oportunidades para crear riqueza y ahorrar en el pago de impuestos. Al completar un intercambio, el inversionista (intercambiador) puede deshacerse de su propiedad de inversión, usar todo el capital para adquirir una propiedad de inversión de reemplazo, diferir el impuesto sobre la plusvalía que normalmente se hubiera pagado y apalancar todo su capital en la propiedad de reemplazo. Se deben cumplir dos requerimientos para diferir el impuesto sobre la plusvalía: (a) El intercambiador debe adquirir una propiedad de reemplazo de características equivalentes y (b) el intercambiador no puede recibir efectivo u otros beneficios (a menos que el intercambiador pague los impuestos sobre la plusvalía con ese dinero).

En todo intercambio, el intercambiador deberá formalizar la transacción antes del cierre de la propiedad entregada. El intercambiador y el intermediario calificado formalizan el Acuerdo de intercambio, lo cual esencialmente requiere que (a) el intermediario calificado adquiera del intercambiador la propiedad entregada y la transfiera al comprador por escritura directa del intercambiador y (b) el intermediario calificado adquiera la propiedad de reemplazo de parte del vendedor y la transfiera al intercambiador por escritura directa del intermediario calificado. El efectivo y los demás ingresos de la propiedad entregada se asignan al intermediario calificado y son retenidas por el mismo en una cuenta segura separada. El intermediario calificado usa los fondos del intercambio para comprar la propiedad de reemplazo para el intercambiador.

Consideraciones importantes para un intercambio

Los intercambios deben completarse dentro de límites de tiempo estrictos. El intercambiador tiene 45 días desde la fecha en que la propiedad entregada cierra para “identificar” propiedades de reemplazo potenciales. Esto involucra una notificación por escrito al intermediario calificado, enlistando las direcciones o descripciones legales de las propiedades de reemplazo potenciales. La compra de la propiedad de reemplazo debe ser completada dentro de 180 días después del cierre de la propiedad entregada. Tras pasar 45 días, el intercambiador no podrá cambiar su lista de identificación de propiedades y deberá comprar una de las propiedades de reemplazo enlistadas o de lo contrario el intercambio fracasa.

Para evitar el pago de impuestos sobre la plusvalía el intercambiador debe seguir estas tres reglas generales:

1. comprar una propiedad de reemplazo de un valor igual o mayor a la propiedad entregada,
2. reinvertir todo el capital del intercambio en la propiedad de reemplazo y
3. adquirir una deuda igual o mayor en la propiedad de reemplazo que en la propiedad entregada.

El intercambiador puede ajustar la cantidad de deuda adquirida en la propiedad de reemplazo poniendo la cantidad equivalente de efectivo adicional en el intercambio. El intercambiador debe vender la propiedad que está siendo retenida con propósitos de ingreso o inversión y adquirir una propiedad que será retenida con propósitos de ingreso o inversión.

La Ley de impuesto sobre las ganancias (IRC, por sus siglas en inglés), Sección 1031, no aplica para el intercambio de bienes comerciales, inventario, propiedades retenidas para venta, bonos, pagarés, valores, evidencias de endeudamiento, certificados de fideicomiso o intereses del fideicomisario, ni intereses en una sociedad.

Información considerada confiable, no se garantiza su precisión

TERMINOLOGÍA DEL INTERCAMBIO DE IMPUESTOS DIFERIDOS

Canje – Valor de mercado de una propiedad no-calificada (no "equivalente") recibida en un intercambio. El recibo de dicho canje no descalificará un intercambio, pero el canje será gravado al intercambiador en la medida de la ganancia reconocida.

Recibo implícito – Un término refiriéndose al control de los ingresos por un intercambiador, aun cuando los fondos no estén directamente en su poder.

Intercambiador – El o los propietario(s) que buscan diferir los impuestos a las ganancias utilizando el intercambio IRC 1031 (la Ley de impuesto a las ganancias usa el término "contribuyente").

Propiedad equivalente – Este término se refiere a la naturaleza o carácter de la propiedad, no a su grado o calidad. En general, un bien inmueble es "equivalente" con respecto a todos los demás bienes inmuebles siempre y cuando la intención del intercambiador sea retener las propiedades a manera de inversión o para un uso productivo en una operación de compraventa o negocio. En cuanto a la propiedad personal, la definición de "equivalente" es mucho más restrictive.

Intermediario calificado – La entidad que facilita el intercambio para el intercambiador. A pesar de que las regulaciones del Departamento del Tesoro usan el término "intermediario calificado", algunas compañías usan el término "facilitador" o "encargado".

Propiedad entregada – La propiedad "vendida" por el intercambiador. A veces también se le refiere como la propiedad "del intercambio" o la propiedad de "tramo descendente".

Propiedad de reemplazo – La propiedad adquirida por el intercambiador. A veces se le refiere como la propiedad "de adquisición" o propiedad de "tramo ascendente".

Periodo de identificación – El periodo en el cual el intercambiador debe identificar propiedades de reemplazo en el intercambio. El periodo de identificación comienza el día en que el intercambiador transfiere la primera propiedad entregada y termina a la medianoche del 45to día desde entonces.

Periodo de intercambio – Periodo durante el cual el intercambiador deberá adquirir una propiedad de reemplazo en el intercambio. El periodo de intercambio comienza en la fecha en que el intercambiador transfiere la primera propiedad entregada y termina temprano en el 180mo día desde entonces o en la fecha límite (incluyendo extensiones) de la declaración de impuestos del intercambiador para el año de la transferencia de la propiedad entregada.

Se aconseja al intercambiador siempre discutir la intención de intercambio con su asesor legal o fiscal.