

# El IRS (Ministerio de Rentas Interiores) Llena los Espacios en Blanco sobre las UTILIDADES CAPITALES

Podría calificarse como regalo navideño para los vendedores de casa en los Estados Unidos. El IRS acaba de responder a muchas de las preguntas pendientes acerca de las utilidades de capital que quedan exentas de impuestos cuando hay ganancias de la venta de una casa.

**ANTES QUE NADA:** ¿Qué sucede si vende su casa antes del vencimiento del plazo mínimo de dos años que es el punto inicial para aprovechar las exclusiones máximas de \$250,000 o de \$500,000 como cantidades libres de impuestos? A los vendedores casados que presentan sus declaraciones impositivas mancomunadamente la regla estándar les permite excluir hasta \$500,000 de ganancias, libre de impuestos, siempre y cuando tales vendedores hayan poseído y utilizado la propiedad como su domicilio principal por un total combinado de por lo menos dos años durante el lapso de los cinco años anteriores a la venta. Los vendedores de casa no casados pueden proteger hasta \$250,000 de utilidades contra los impuestos.

¿Y qué de las personas que se encuentran obligadas a vender antes del mínimo de los dos años? Para ellas, el Congreso ha creado una red de seguridad constituida por una exclusión parcial. Eso se ha limitado a las situaciones en las cuales fue provocada la venta prematura por un cambio de empleo, la salud o "las circunstancias imprevistas". Tal exclusión parcial es importante ya que a menudo vale lo mismo que la exclusión completa. Por ejemplo, un vendedor de casa no casado que experimenta un cambio de empleo forzándole a vender su casa prematuramente después de haberla poseído solo un año podría calificar por el 50%, o sea, \$125,000 de la exclusión máxima de \$250,000 permitida para los vendedores no casados. Las probabilidades indican que sería más que suficiente eso para que la venta quede completamente exenta de impuestos.

El nuevo lugar de empleo del vendedor tiene que estar a una distancia de por lo menos 50 millas más de la casa vieja (vendida) que la distancia entre el antiguo lugar de trabajo y esa casa para que se le permita una exclusión parcial relacionada con el trabajo.

Para calificar por motivos de salud, los que venden prematuramente deberían demostrar que la venta estuvo relacionada con la enfermedad/lesión del propietario o copropietario de la propiedad, o relacionada con las recomendaciones de los médicos de un cambio de domicilio por razones de salud. Las ventas relacionadas con la necesidad que tiene el propietario de proporcionar cuidado de salud a los familiares enfermos por lo general califican también. Sin embargo, las ventas cuyo propósito es de "sencillamente ser provechoso para la salud general" del vendedor no califican.

En cuanto a "las circunstancias imprevistas", las reglas señalan siete categorías principales. Sin embargo, puede haber puerta abierta a otras. El contribuyente puede demostrar que las mismas cumplen tanto con la letra como con el espíritu de la ley. A continuación salen las categorías:

La muerte de un cónyuge, copropietario o familiar.  
El divorcio o la separación legal del propietario o del copropietario.  
La pérdida de un trabajo volviéndole al propietario o al copropietario elegible para los beneficios de desempleo.

Un cambio de empleo que le vuelve al propietario o al copropietario incapaz de pagar la hipoteca y los gastos básicos de la vida.  
Los partos múltiples que resultan de un solo embarazo. (Sí, los cuadrupletos le pueden ahorrar en cuanto a los impuestos.)

El daño al domicilio provocado por los desastres naturales o los ocasionados por el hombre, los actos de terrorismo, y la guerra  
La expropiación forzosa de la propiedad por un organismo público.

Debido a la falta de tales reglas, en los años recientes el IRS animaba a los contribuyentes a no utilizar el raciocinio de "las circunstancias imprevistas".

Ahora, el IRS recomienda que solicite un reembolso cualquiera que pudo haber calificado en un año anterior para un recurso contra impuestos según con las pautas recién expedidas. Hay que presentar el Formulario 1040X como enmienda a la declaración de impuestos de cualquier año en el cual inicialmente se reportaron las utilidades de capital por la venta de una casa. Las nuevas reglas aclaran otras cuestiones, por ejemplo, ¿qué significa "el domicilio principal". Tal definición es importante dado el caso de que muchos americanos poseen más de una casa. Sólo la que constituye el domicilio principal recibe la gran baja impositiva sobre las utilidades de capital. Según el IRS, en cualquier año impositiva dado, el domicilio principal es el que se utiliza como el hogar durante la mayoría de los días del año.

En las reglas también se enumeran una cantidad de indicios lógicos para ayudarlo a establecer cual es su domicilio principal utilizando los registros de votante, las declaraciones impositivas estatales y federales, etc.

Las últimas pautas del IRS le proporcionan al cónyuge sobreviviente las exclusiones completas de \$500,000 "solo con respecto al año en que el cónyuge falleció".

Por años, se han quejado los empleados de las fuerzas armadas y de las corporaciones que se mandan al ultramar. Dicen que sus ausencias de dos y tres años interfieren injustamente con su capacidad de aprovechar las bajas impositivas de \$250,000 y \$500,000 por cuanto no están utilizando sus domicilios.

El IRS negó alterar las reglas existentes. En vez de un cambio, sugirió que las ausencias de corto plazo "deberían establecerse de acuerdo con "los hechos y circunstancias" individuales.

Según las nuevas reglas, a los propietarios "física o mentalmente incapaces de cuidarse" se les permite calificar por las exclusiones máximas con tal de que hayan vivido en sus hogares por lo menos los 12 meses antes de meterse a alguna instalación de cuidado médico autorizada o algún hospital particular autorizado.

Por Kenneth R. Harney - Washington  
Reimpreso del Los Angeles Times



California  
Title Company



Orange Coast  
Title Company



Equity  
Title



First Centennial Title  
Company of Nevada



Advantage Title