

## GANANCIAS SOBRE EL CAPITAL: ¿QUE PASA SI NO ES DUEÑO DE SU CASA DURANTE DOS AÑOS?

La ley dice claramente que si fuera dueño de su casa y residiera en ella durante dos años, puede excluir de las ganancias hasta \$250,000 si es soltero(a), o \$500,000 si es casado(a) o presenta su declaración de impuestos en forma conjunta. ¿Pero qué pasa si ha tenido ganancias sobre su propiedad pero la vende antes de los mágicos dos años que especifica la ley fiscal?

En 1997 cuando el Congreso implementó esta favorable legislación, no tenía idea que el mercado de bienes raíces iba a explotar y que tantos propietarios tendrían ganancias tan grandes de las ventas de sus casas – aún cuando no fueran dueños de ellas durante esos dos años. Sin embargo el Congreso otorgó exclusiones reducidas si antes de tener la propiedad por los dos años completos, el propietario tenía que venderla debido a cambios de empleo, salud o circunstancias imprevistas.

Durante más de cinco años, los contribuyentes estaban en la oscuridad respecto a lo que el IRS consideraría como “circunstancias imprevistas”. Finalmente, y a partir del 24 de diciembre de 2002, el IRS emitió reglamentos temporales respecto a la venta de propiedades durante ese período de dos años. De acuerdo al IRS, se han establecido ciertas “zonas de seguridad”. Si el contribuyente cae dentro de una de estas zonas, automáticamente tendría derecho a la exclusión apropiada de la ganancia. A continuación mencionamos algunas de esas nuevas, pero temporales “zonas de seguridad”.

**Empleo:** aquí los reglamentos temporales son muy claros. Si el nuevo lugar de empleo queda por lo menos 50 millas más lejos de la propiedad que se vendió, de lo que estaba el otro lugar de empleo, el propietario que venda su casa para estar más cerca de su trabajo, puede tomar una exclusión de ganancia proporcional. Por ejemplo, si el propietario fue dueño de su casa por un año solamente, ese propietario tendría derecho a excluir la mitad de ya sea, la exclusión de \$250,000 o \$500,000, dependiendo de su estado civil y de la forma en que presenta su declaración de impuestos. De acuerdo a los reglamentos, el “empleo” se define como “el comienzo de un empleo con un nuevo empleador, la continuación del empleo con el mismo empleador, o el comienzo o continuación de su empleo por su cuenta.”

**Salud:** si un doctor recomienda el cambio de residencia por razones de salud, ésta será una de las zonas de seguridad bajo los nuevos reglamentos temporales. ¿Cómo se determina “salud”? De acuerdo al IRS, “si la razón principal de la venta por el contribuyente es (1) para obtener, proporcionar o facilitar el diagnóstico, curación, alivio o tratamiento de una enfermedad o lesión... o (2) para obtener o proporcionar atención médica o personal a un individuo calificado que sufra de una enfermedad o lesión.” Debe hacerse notar que

los “individuos calificados” incluyen familiares que necesitan atención médica fuera de la residencia principal. Sin embargo el IRS aclaró que la venta de la casa familiar, únicamente por el hecho de ser benéfica para la salud general o bienestar del contribuyente, no cae dentro de esa zona de seguridad.

**Circunstancias imprevistas:** El Congreso le pasó la bolita al IRS para que definiera el término “zonas de seguridad”- bajo esta categoría amorfa. El IRS aceptó el reto al manifestar que los siguientes eventos serían considerados “zonas de seguridad”, con la condición de que estos eventos incluyeran al contribuyente, a su cónyuge, a su co-propietario o a un miembro de la familia del contribuyente que viva en la propiedad: fallecimiento; terminación de empleo y como consecuencia, derecho a recibir compensación de desempleo; cambio del estatus laboral que resulte en que el contribuyente no pueda pagar su hipoteca, y los costos de vida razonables para los miembros de la familia que residan en la propiedad; divorcio o separación legal; nacimientos múltiples que resulten del mismo embarazo; conversión involuntaria de la propiedad –tal como que fuera condenada por alguna autoridad gubernamental o la destrucción de la propiedad por un desastre causado por un humano o por un acto de guerra o terrorismo.

Además, el IRS mantuvo abierta la puerta sobre las zonas de seguridad, dándole al Comisionado del IRS el derecho de ampliar estos siete eventos, si fuera necesario – ya sea en general o como respuesta a una situación particular que involucre a un contribuyente específico.

Estos reglamentos pueden ser aplicados retroactivamente. Aún si vendió su propiedad después del 7 de mayo de 1997 y ya presentó su declaración de impuestos del año en que se hizo la venta, tiene derecho a presentar una declaración enmendada (utilizando la forma del IRS 1040X).

Los reglamentos temporales dicen que el IRS “no cuestionará la posición del contribuyente, en el sentido de que una venta hecha antes de la fecha en que el reglamento entró en efecto, (24 de diciembre de 2003) pero en o después del 7 de mayo de 1997, califica para la exclusión máxima reducida... si el contribuyente ha hecho un esfuerzo razonable y de buena fé para cumplir con los requisitos (de la ley) y si la venta califica bajo (la ley fiscal).”

Los contribuyentes que piensen que tienen derecho a pedir una exención debido a que caen dentro de una de estas zonas de seguridad, deben consultar con sus consejeros fiscales inmediatamente.

Sin embargo, siga al pendiente; éstos son únicamente reglamentos temporales y podrían cambiar en el futuro.

Escrito por Benny L. Kass

Impreso con el permiso de Realty Times [www.realtytimes.com](http://www.realtytimes.com)



Chicago Title

“La Mejor Cobertura,  
la Mejor Compañía”

CTMFs-009a

