

Qué son las ganancias de capital en bienes raíces

Cuando se vende acciones, debe pagarse el correspondiente impuesto a las ganancias, es decir, la diferencia entre lo que se pagó en su momento al comprar las acciones y lo que se obtuvo al venderlas. Lo mismo sucede al vender una casa (o una segunda casa), pero hay consideraciones especiales.

Cómo calcular la ganancia

En bienes raíces, las ganancias de capital se basan no en lo que se pagó por la propiedad, sino en la base de su costo ajustado. Para hacer este cálculo:

1. Tome el costo de adquisición de la casa: es el precio de venta, y no el monto que haya efectivamente abonado al momento del cierre.
2. Añada los ajustes:
 - El costo de adquisición — incluidos los derechos de transferencia, los honorarios de los abogados, las inspecciones, pero no los puntos pagados por la hipoteca.
 - El costo de la venta — incluidas las inspecciones, los honorarios de los abogados, las comisiones inmobiliarias y el dinero gastado para arreglar la casa antes de la venta.
 - El costo de las mejoras — incluidas las ampliaciones en el interior, las terrazas, etc. Obsérvese que este rubro no incluye las reparaciones de algo que ya existe, como renovar el techo o las estufas.
3. El total de lo anterior constituye la base del costo ajustado de la casa.
4. Reste esta base del monto de la venta de la casa. Esta será su ganancia de capital.

¿Tiene sentido mudarse?

Responder las siguientes preguntas lo ayudará a decidir si mudarse tiene sentido.

1. ¿Cuánto capital tiene invertido en su casa? Revise el resumen anual de su hipoteca o comuníquese con la entidad de crédito para averiguarlo. Generalmente no se acumula mucho capital en los primeros años del pago de la hipoteca, pero si ha sido el dueño de la casa por varios años, podría tener ganancias importantes sin saberlo.
2. ¿Se ha incrementado su ingreso de manera de poder cubrir los costos adicionales de la hipoteca y gastos de mudanza?
3. ¿El vecindario en donde vive sigue cubriendo sus necesidades? Por ejemplo, si ahora tiene hijos, la calidad de las escuelas será una preocupación que no tenía al momento de comprar.
4. ¿Pensó en ampliar o remodelar su hogar? Si cuenta con un terreno grande, puede haber espacio para agrandar la casa. De no ser así, sus opciones pueden ser limitadas. Además, ¿está dispuesto a pasar por las complicaciones que una remodelación conlleva?
5. ¿Cómo está el mercado inmobiliario? Si está en un buen momento, puede obtener una buena diferencia por su casa.
6. ¿Cómo se comportan las tasas de interés? Una tasa baja no sólo le ayudará a comprar una casa más grande, sino que además le permitirá encontrar un comprador para la suya.

Reimpresión de la Revista REALTOR® Magazine Online autorizada por la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

Copyright 2005. Todos los derechos reservados.



Ingrid Pineda-Rogmans, Lic. Real Estate Salesperson

Kirnan Real Estate, Inc
300 Old Liverpool Road
Liverpool, NY 13088
www.KIRNAN.com

Phone: 315-457-3356 x 138
Mobile: 315-882-2777
Fax: 315-457-3919
E-mail: ingrid@kirnan.com

