

¿Entendiendo las Ganancias en Bienes Raíces?

Cuando usted vende algunas acciones, usted debe impuestos sobre la ganancia – la diferencia en lo que pago y en lo que vendió la acción. Lo mismo es cuando vende una casa (o su segunda casa), pero hay consideraciones especiales.

Como Calcular su Ganancia

En bienes raíces, las ganancias no son basadas en lo que pago por su casa, pero si en el costo base después de gastos. Para calcular las ganancias, siga estos siguientes pasos:

1. Precio de compra: _____

El precio de compra es el precio por lo que le vendieron su casa, no el monto de dinero que usted contribuyo durante los costos de cierre.

2. Total de ajustes: _____

Para calcular esto, sume lo siguiente:

- **Costo de compra** – incluyendo los costos de transferencia, honorarios del abogado, e inspecciones, pero no los puntos que pago por su hipoteca.
- **Costo de venta** – incluyendo inspecciones, honorarios de abogados, comisión del agente de bienes raíces, y el dinero que usted gasto en la casa antes de cerrar la compra.
- **Costos de mejoras** – incluyendo cuartos adicionales, terraza, etc. Nota: las mejoras no incluyen el repara o reemplazar algo que ya existía, como ponerle techo nuevo o comprar algún aparato electrodoméstico.

3. Costo base después de ajustes: _____

El total de costo de compra mas ajustes es el costo base de su casa.

4. Su Ganancia: _____

Reste el costo base del monto del cual su casa se vendió y esta es su ganancia.

Una Excepción Especial en Cuestión de Ganancias sobre Bienes Raíces

Desde 1997, hasta \$250,000 USD en ganancias (\$500,000 USD para matrimonios) sobre la venta de la casa esta exenta de impuestos si se cumple con el siguiente criterio:

- Si usted vivió en su casa como su residencia principal por dos de los últimos cinco años.
- Si usted no vendió o cambio otra casa durante los últimos dos años antes de la venta.
- Usted cumple con lo que el fisco de Estados Unidos llama “circunstancias no previstas,” tales como perdida del trabajo, divorcio, emergencia medica familiar.