

# La Opinión

Precio más alto en zonas designadas

www.laopinion.com

50¢

MIÉRCOLES 6 DE ABRIL DE 2011  
Los Angeles, California

AÑO 85 • NÚMERO 203  
Fundado en 1926 © 2011 La Opinión LP. All Rights Reserved



EL PRONÓSTICO PARA HOY ES:

ALTA 65° BAJA 52°

## NEGOCIOS

### Indicadores

DJIA: 12,393.90 ↓ 6.13 NYSE: -8,413.05 ↓ 52.40 NASDAQ: 2,791.19 ↓ 2.00  
S&P500: 1,332.63 ↓ 0.24 10YRT-Note: 3.49 ↑ .06 PETRÓLEO: 107.85 ↓ 0.64

### Tipo de cambio

» Cotizaciones del dólar a la compra frente a las monedas de Latinoamérica

Argentina	4.08	Costa Rica	505.12	Guatemala	7.65	Panamá	100
Bolivia	7.00	Chile	473.40	Honduras	19.02	Paraguay	4,170
Brasil	1.609	Dominicana	37.90	México	11.81	Perú	2,815
Colombia	1,838.69	El Salvador	8.75	Nicaragua	22.16	Venezuela	4.30

12A MIÉRCOLES 6 DE ABRIL DE 2011, La Opinión

www.laopinion.com/negocios

### Rincón legal

## El precio alto del 'perdón'

MARK BRENNER



Mark Brenner

Si usted está pensando en vender su casa por menos del balance que se debe al banco, o si piensa modificar el préstamo o regresar la vivienda al banco, tenga mucho cuidado. Si la transacción

no se planifica bien, usted puede como resultado tener la obligación de pagar miles y miles de dólares en impuestos.

Así le pasó al señor Ubaldo Mejía, que el año pasado empezó a retrasarse en los pagos mensuales de la hipoteca de una propiedad de cuatro apartamentos. Cuando el banco empezó la ejecución hipotecaria, o *foreclosure* en inglés, fue contactado por un agente de bienes raíces que le aconsejó vender "corta" su propiedad, así evitando que el banco rematara la deuda y que la acción apareciera en su historial de crédito. También le explicaron que no tendría que pagar impuestos sobre la cantidad que quedaba debiendo al banco.

El señor Mejía compró los apartamentos en el año 2005

como inversión por 500,000 dólares, dando un depósito de 100,000 dólares y un préstamo de 400,000 dólares. Pero en el 2010, los inquilinos se atrasaron en el pago de la renta y, como consecuencia, él ya no podía pagar la hipoteca. Entonces el valor de la propiedad había bajado a solo 325,000 dólares. El agente inmobiliario encontró un comprador que ofrecía 310,000 dólares y el banco aceptó la cantidad y "perdonó" los 90,000 dólares que quedaban debiendo.

Todo le iba bien, hasta que le llegó un formulario del banco reportando al gobierno que el señor Mejía había recibido un ingreso de 90,000 dólares. "Es el colmo que pierda mi propiedad y que encima tenga que pagar impuestos al gobierno".

La reacción del señor Mejía era de esperar. En la presente crisis económica mucha gente está perdiendo sus viviendas y propiedades que habían comprado como inversión, o bien por *foreclosure* o por la acción voluntaria de vender corta la propiedad. Lo que no sabe mucha gente es que perder una propiedad puede acarrear consecuencias tributarias.

Por ejemplo, si a alguien le prestan 10,000 dólares, no se tiene que pagar impuestos sobre el monto recibido, ya que el beneficio (el dinero) está contrarrestado por una obligación (la de devolver, con interés el monto). Pero si después de prestar el dinero se perdona la obligación de devolverlo, al monto del préstamo se le da el carácter de

"ingreso", y todos sabemos que hay que pagar impuestos sobre los ingresos.

Lo malo de un impuesto sobre una deuda condonada es que en estos tiempos parece una doble patada al hígado. Es decir, pierde uno su casa y encima tiene que pagar impuestos al gobierno. Por eso en diciembre del 2007 el presidente Bush firmó La ley de condonación de deudas hipotecarias del 2007 (*Mortgage Debt Relief Act of 2007*) que intenta amortiguar las consecuencias tributarias tras perder en *foreclosure* o vender corta una propiedad. Por lo general esta ley excluye de los impuestos la cantidad perdonada de la hipoteca, sea por un *foreclosure*, modificación, o una venta corta, pero no se

aplica en todos los caso y hay excepciones importantes.

En el caso del señor Mejía, la ley no le amparó porque la hipoteca era sobre una propiedad donde no vivía. Por lo tanto, tuvo que pagar un impuesto de casi 30,000 dólares a la tesorería por haberle perdonado la deuda hipotecaria.

Pero esta situación no tiene que resultar siempre en la tasación de un impuesto. En las siguientes semanas vamos a indagar más sobre esta compleja ley. Les señalaré sus parámetros y les contaré sobre las tres excepciones principales para no tener que pagar indebidamente el impuesto sobre deudas perdonadas.

El autor es abogado con oficinas en Los Angeles.