NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN PATRIMONIAL

Una vivienda es un activo financiero de largo plazo. La planificación patrimonial es útil a fin de prepararse para el futuro, ya que es un mecanismo que permite decidir qué ocurrirá con la vivienda y otros activos si el titular ya no puede encargarse de esos bienes. A continuación, se detallan los principales puntos que es importante tener en cuenta sobre este tema:

¿Qué es un plan y en qué se diferencia de un testamento? Un testamento es un documento de carácter legal que establece qué ocurre con los activos de una persona tras su fallecimiento. Por su parte, la planificación patrimonial es un proceso más amplio, que contempla una serie de preparativos legales para organizar las cuestiones patrimoniales tanto tras la muerte del titular como durante su vida si está impedido de tomar decisiones por sí mismo. El plan patrimonial puede incluir, además de un testamento, fideicomisos, poderes sin fecha de caducidad (que autorizan a otra persona a tomar decisiones en nombre del otorgante del poder) y otros documentos según cada necesidad en particular. Hay profesionales, como los abogados especializados en planificación patrimonial o los expertos en planificación financiera, capacitados para brindar asesoramiento a fin de diseñar un plan que responda a las necesidades específicas de cada persona, en cumplimiento de las leyes estatales aplicables.

¿Cuándo es conveniente empezar a diseñar una planificación patrimonial? ¡Cuanto antes, mejor! Además, hay determinadas circunstancias personales y financieras, como tener hijos o comprar una vivienda, que son indicadores de que es un buen momento para iniciar el diseño de un plan patrimonial o de actualizar el que ya exista. Contar con este tipo de plan es útil para prevenir inconvenientes y evitar que su familia deba incurrir en costos adicionales.

¿De qué manera se ve afectado mi patrimonio cuando adquiero una vivienda? La vivienda es probablemente una de las posesiones más valiosas que alguien puede tener. Es importante saber qué tipo de título se adquiere y qué pasaría si el propietario ya no se encuentra presente. Además, hay algunos detalles que conviene tener en claro al llevar adelante la planificación patrimonial; por ejemplo, de qué modo aparece el nombre del titular en la escritura, si hay una hipoteca y si es copropietario de la vivienda.

¿Qué implica que una vivienda quede afectada por un fideicomiso? Un fideicomiso es un acuerdo legal por el cual una parte administra los activos de otra en su beneficio. Para llevar a cabo la sucesión y distribución del patrimonio, es preciso que intervenga un juzgado, en un proceso denominado *probate* que puede resultar extenso y oneroso. Si la vivienda forma parte de un fideicomiso, la titularidad se transmitirá sin necesidad de atravesar ese tipo de proceso judicial. El asesoramiento de un abogado especializado en sucesiones y transmisión patrimonial o de un experto en planificación financiera permite evaluar qué alternativa se ajusta mejor a las necesidades específicas de cada persona.

¿Es posible transferir la titularidad de una vivienda sin un testamento o un fideicomiso? En algunos estados, existen mecanismos como las escrituras con cláusula de “transferencia por causa de muerte”; en este tipo de instrumentos, se designa a la persona a la que debe transmitirse el título de la vivienda tras la muerte de su propietario, algo que permite evitar los procesos judiciales sucesorios. Es clave tener toda la documentación vinculada con el título de propiedad actualizada —en especial si se refinanciaron deudas, se modificó el nombre del titular o se introdujeron otros ajustes relacionados con la titularidad— de modo de evitar confusiones y prevenir complicaciones, como en el caso de los fraudes de título.

¿Qué ocurre con la vivienda si no hay ningún plan? Si no existe ningún testamento, plan patrimonial ni ninguna otra instrucción legal, se aplican las leyes estatales en materia de sucesiones y transmisiones hereditarias. Son trámites complejos, que no necesariamente van a reflejar lo que el titular de la vivienda hubiera querido hacer. Además, se trata de procesos largos y que podrían causar estrés a los familiares. En casos excepcionales, una propiedad puede quedar en manos del estado si no es posible hallar ningún heredero legal. Si se planifican los temas patrimoniales con anticipación, es posible tener un mayor control de estas situaciones y brindar mayor claridad y protección a los familiares.

¿De qué forma afectan las hipotecas o las deudas la planificación patrimonial? Las hipotecas u otros gravámenes que existan sobre la vivienda no se extinguen en caso de fallecimiento de su titular. A menos que decidan vender la propiedad, los beneficiarios deberán seguir cumpliendo con los pagos o bien refinanciar el préstamo, todo ello de conformidad con las políticas de la correspondiente entidad de crédito. Si tiene previsto dejarle la vivienda a alguien que no tenga la capacidad económica necesaria para afrontar los pagos que deban realizarse, es importante que hable cuanto antes con esa persona sobre las opciones financieras a su alcance. También es recomendable analizar de qué manera algunos factores, como los impuestos a la propiedad, podrían afectar la capacidad de pago en el futuro.

¿Qué son los impuestos al patrimonio y a la herencia? Son impuestos que deben pagarse en el caso de una transferencia de activos. Los impuestos al patrimonio se gravan sobre el valor total del patrimonio, mientras que el pago de los impuestos a la herencia queda a cargo de los beneficiarios. En función del valor del patrimonio y de dónde viva su titular, la transferencia patrimonial podría quedar sujeta al pago de impuestos tanto federales como estatales. Los impuestos a la herencia solamente existen a nivel estatal y se aplican en pocos estados. Cabe destacar que los esquemas impositivos, tanto federales como estatales, están sujetos a cambios que pueden afectar lo que se adeude en concepto de impuestos a las propiedades heredadas. Consulte a un asesor patrimonial o a un especialista en materia de impuestos para minimizar la carga financiera de sus beneficiarios en consideración de las leyes aplicables en su lugar de residencia.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite facts.realtor para más información y recursos.