

Real State Leyes / Laws

Complicaciones de una escritura de reclamo de renuncia

Por : Overstreet, Miles, Cumbie & Finkenbinder, P.A

Kissimmee FL - Los títulos de propiedad se utilizan para transferir la propiedad de una parte a otra. Hay dos tipos básicos de escrituras de propiedad en Florida: una escritura de garantía y una escritura de reclamo de renuncia. Los dos ofrecen diferentes niveles de protección para el nuevo propietario con la Escritura de garantía que brinda una mejor protección, pero muchas personas optan por usar la Escritura de reclamo de renuncia para transferir la propiedad, especialmente si la transferencia se produce entre miembros de la familia. Incluso con una conexión familiar, las acciones de reclamación de abandono plantean muchas inquietudes y, cuando no se ejecutan adecuadamente, pueden generar graves repercusiones a corto y largo plazo.

Precauciones con respecto a escrituras de reclamo de renuncia

Las escrituras de reclamación de renuncia no requieren que la propiedad se someta a una revisión del título o de un abogado, lo que significa que no hay una verificación por parte de terceros de que el título está libre de gravámenes o que la persona que transfiere el título de la propiedad tiene el derecho de hacerlo o si habrá implicaciones fiscales para cualquiera de las partes.

El no tener un abogado de bienes raíces que revise todo el proceso de transferencia puede tener muchas consecuencias diferentes tanto para el concesionario como para el otorgante, tales como:

Impuestos de sellos documentales. Cualquier propiedad de la Florida que tenga una hipoteca está sujeta a impuestos cuando se transfiere la propiedad, incluso si la transferencia se produce entre los cónyuges.

Impuestos sobre las ganancias de capital. La transferencia de propiedad sujeta a una hipoteca también está sujeta a los impuestos sobre ganancias de capital según las reglas del IRS. En algunos casos, un regalo de bienes inmuebles también puede estar sujeto a ganancias de capital.

Exención de impuestos de la propiedad de Florida. Es posible perder esta exención cuando cambia la propiedad, dependiendo de quién la reclama, cuándo la reclama y quién califica para tomar la exención.

El Florida Save Our Home Cap: Enmienda 10. Esta enmienda afecta la exención de impuestos de propiedades en el estado. El límite puede perderse en ciertas circunstancias, incluso si se

retiene la Exención de Impuestos de Homestead.

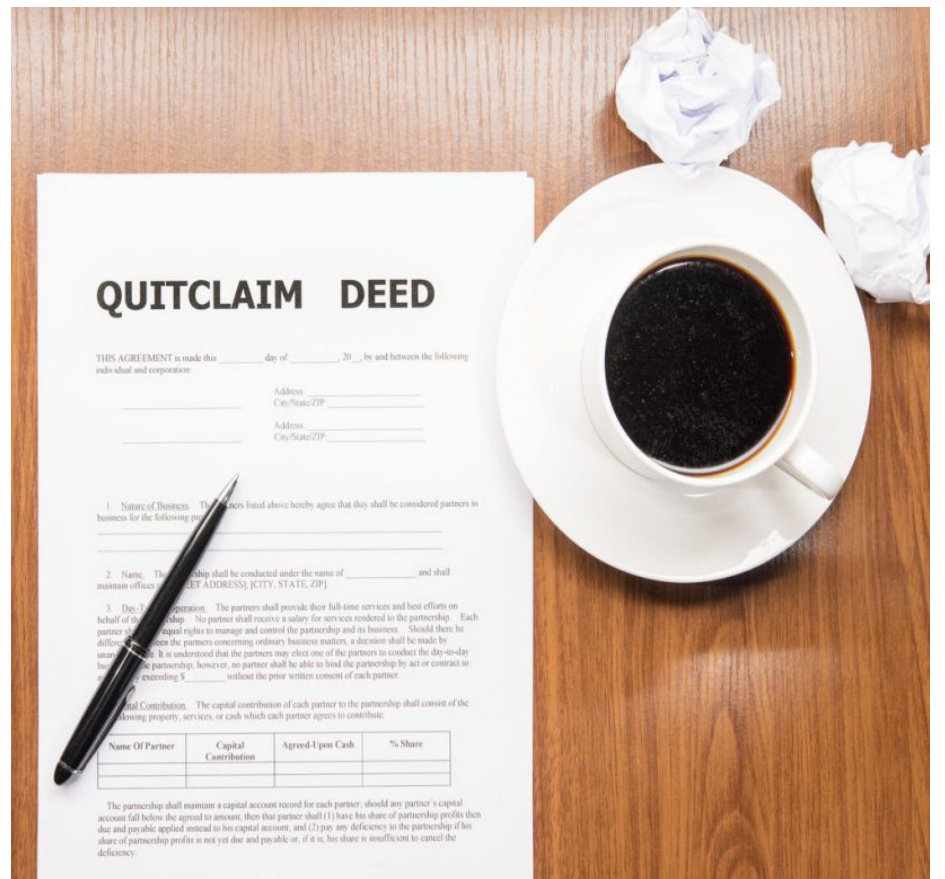
Impuestos sobre donaciones e inmuebles. Es posible que una transferencia de escritura pueda interpretarse como un regalo y estar sujeta a impuestos sobre donaciones y que pueda afectar los impuestos sobre el patrimonio de un propietario.

Impuesto de transferencia de omisión de generación. Este impuesto podría ser requerido si el concesionario es dos o más generaciones más jóvenes que el otorgante.

No ciudadanos. Las donaciones, las transferencias y las ventas de propiedades a no ciudadanos están sujetas a sus propios impuestos sobre donaciones, patrimonio y ganancias de capital.

Legalización de un testamento. Para evitar la legalización de la propiedad, debe ser transferida de cierta manera. Si no se transfiere correctamente, o si hay algún problema con la escritura en sí, la propiedad tendrá que pasar por la sucesión.

Desafíos. Si una transferencia de propiedad tiene el efecto de desheredar a alguien o de poner una carga excesiva en el cónyuge o dependientes del propietario, puede ser impugnada ante el tribunal. En algunos casos, las restricciones constitucionales sobre la escritura pueden crear un defecto de título. Estas son solo algunas de las posibles complicaciones que pueden surgir durante la transferencia de una propiedad, incluso si la transferencia es amigable, dentro de una familia y sin intercambios de dinero. A pesar de que parecen ser una solución simple para una transferencia de propiedad simple, las escrituras de renuncia pueden ser cualquier cosa menos simple, creando problemas donde no había ninguno anterior. Siempre es recomendable consultar a un abogado de bienes raíces o a un abogado de planificación patrimonial cuando se requiera el transporte de bienes inmuebles. Estos profesionales podrán examinar no solo la legalidad de la transferencia de la propiedad, sino que también pueden proporcionar información sobre cómo la transferencia podría afectar su situación fiscal y otros aspectos de su vida. Para obtener consejos sobre el uso de escrituras de reclamo para transferir propiedades en Florida, comuníquese con los abogados de bienes raíces en Overstreet, Miles, Cumbie & Finkenbinder, P.A, en línea o llame al 407.847.5151.



Pitfalls of the Quit Claim Deed

By : Overstreet, Miles, Cumbie & Finkenbinder, P.A

Kissimmee FL - Property deeds are used to transfer ownership from one party to another. There are two basic types of property deeds in Florida: A Warranty Deed and a Quit Claim Deed. The two offer different levels of protection for the new owner with the Warranty Deed providing better protection, but many people opt to use the Quit Claim Deed to transfer property, particularly if the transfer occurs between family members. Even with a familial connection, quit claim deeds raise many concerns and, when not executed properly, can lead to serious repercussions over the short- and long-term.

Cautions Regarding Quit Claim Deeds

Quit claim deeds do not require the property to undergo a title review or attorney review, which means there is no third-party verification that the title is free and clear of liens or that the one transferring the property title has the right to do so or if there will be tax implications for either party.

Failing to have a real estate attorney review the entire transfer process can have many different consequences for both the grantee and the grantor, such as:

Documentary Stamp Taxes. Any Florida property that has a mortgage on it is subject to tax when ownership is transferred, even if the transfer occurs between spouses.

Capital Gains Taxes. The transfer of property subject to a mortgage is also subject to Capital Gains Taxes per IRS rules. In some cases, a gift of real property can also be subject to Capital Gains.

Florida's Homestead Tax Exemption. It is possible to lose this exemption when ownership changes, depending on who claims it, when they claim it, and who qualifies to take the exemption.

Florida's Save Our Home Cap: Amendment 10. This amendment affects the state Homestead Tax Exemption. The Cap can be lost in

certain circumstances, even if the Homestead Tax Exemption is retained.

Gift and Estate Taxes. It is possible that a transfer of deed could be interpreted as a gift and be subject to gift taxes and might affect an owner's estate taxes.

Generation-Skipping Transfer Tax. This tax might be required if the grantee is two or more generations younger than the grantor.

Non-Citizens. Gifts, transfers, and property sales to non-citizens are subject to their own gift, estate, and capital gains tax implications.

Probate. In order to avoid Florida, probate the property must be transferred in a certain way. If it is not transferred properly, or if there are any problems with the deed itself, the property will have to go through probate.

Challenges. If a property transfer has the effect of disinheriting someone or placing undue hardship on the owner's spouse or dependents, it can be challenged in court. In some cases, constitutional restrictions on the deed can create a title defect.

These are just a few of the possible complications that can arise during a property transfer, even if the transfer is amicable, within a family, and no money changes hands. Although they appear to be a simple solution to a simple property transfer, quit claim deeds can be anything but simple, creating problems where there were none prior. It is always advisable to consult a real estate attorney or estate planning attorney when real property conveyance is required. These professionals will be able to examine not only the legality of transferring the property but can provide insights as to how the transfer might affect your tax situation and other aspects of your life. For advice on using quit claim deeds to transfer property in Florida, contact the real estate attorneys at Overstreet, Miles, Cumbie & Finkenbinder, P.A, online or call 407.847.5151.

Want to expand your business?

Want to reach the Hispanic Customers?

Call or write us, will be a pleasure to serve you!