

Emprendenus

GUÍA COMPLETA 2026

Cómo comprar propiedades a través de tu LLC en USA

Estructura, financiamiento, ventajas fiscales y errores que pueden costarte todo

PROP

para inversores y emprendedores
latinos en Estados Unidos

Estructura Corporativa

Ventajas Fiscales

Asset Protection

emprendenus.com

Lo que vas a aprender hoy

Guía completa: de la decisión a la compra de tu propiedad a través de una LLC

01

Por qué usar una LLC

Protección, privacidad y beneficios fiscales

03

El proceso de compra

5 pasos desde la LLC hasta el cierre

05

Ventajas fiscales

Depreciación, 1031 exchange y deducciones

07

Los 3 errores más caros

Lo que destruye la inversión de los latinos en USA

02

Qué estructura elegir

LLC simple, Serie LLC o Holding

04

El financiamiento

Conventional, commercial y portfolio lenders

06

Due on Sale Clause

El riesgo que nadie te cuenta

¿Por qué poner tu propiedad dentro de una LLC?

3 razones clave que los inversores inteligentes ya conocen

01

Protección patrimonial

Si alguien te demanda por un accidente en la propiedad, solo ataca los activos de la LLC. Tu casa, auto y cuentas personales quedan fuera del alcance del demandante.

Barrera legal entre vos y la propiedad

02

Privacidad total

En la mayoría de los estados, la LLC no te obliga a poner tu nombre en registros públicos. Nadie sabe quién es el dueño real. Solo aparece el nombre de la LLC.

Tu nombre no aparece en registros públicos

03

Optimización fiscal

Pass-through taxation, depreciación, deducción de gastos operativos y acceso al 1031 Exchange. Con una LLC bien estructurada, el IRS trabaja a tu favor.

Hasta 27.5 años de depreciación

¿LLC simple, Serie LLC o Holding?

La respuesta depende de cuántas propiedades tenés y cuánto riesgo querés aislar

	LLC Simple	Serie LLC	LLC + Holding
1 propiedad	✓ Ideal	No necesaria	Opcional
Múltiples propiedades	Riesgoso	✓ Ideal	✓ Ideal
Aislamiento de riesgo	Parcial	✓ Completo	✓ Completo
Costo de formación	Bajo	Medio	Alto
Gestión contable	Simple	Moderada	Compleja
Privacidad del dueño	Alta	Alta	Máxima
Estados disponibles	Todos	WY, TX, DE	Todos

REGLA: Más de 2 propiedades = una LLC por propiedad (Serie LLC o Holding) para máximo aislamiento de riesgo.

Los 5 pasos para comprar una propiedad con tu LLC

Hacerlo en el orden correcto evita el 90% de los problemas legales

01

Constituir la LLC

Elegí el estado (WY, FL, TX).
Obtenés Articles of Organization y Operating Agreement.

02

Abrir cuenta bancaria

Mercury o Relay a nombre de la LLC. NUNCA uses tu cuenta personal para la propiedad.

03

Conseguir el préstamo

Conventional loan a tu nombre y luego transferís, o DSCR/commercial directo a la LLC.

04

Firmar el contrato

El comprador en el contrato es la LLC. Si ya tenés la propiedad, usás un Quit Claim Deed.

05

Compliance post-cierre

Separar gastos, presentar impuestos anuales, mantener Operating Agreement actualizado.

¿Cómo financiar una propiedad dentro de una LLC?

Este es el punto donde la mayoría choca — acá están las 3 opciones reales

01

Conventional Loan (a tu nombre personal)

Obtén el préstamo a tu nombre, comprás la propiedad y la transferís a la LLC con un Quit Claim Deed.

Riesgo: la Due on Sale Clause puede activar el vencimiento anticipado.

Tasa: 6.5-8.5% | Más fácil de calificar

02

DSCR / Commercial (directo a la LLC)

El préstamo se otorga a nombre de la LLC. Califica según el flujo de caja de la propiedad (DSCR), no tu ingreso personal.

Ideal para inversores con múltiples propiedades.

Tasa: 7-10% | Requiere 20-30% de entrada

03

Portfolio Lender (banco privado)

Bancos locales y cooperativas que guardan el préstamo en su cartera. Más flexibles, permiten prestar directo a la LLC sin requisitos de Fannie/Freddie.

Mejor opción para extranjeros.

Tasa: variable | Mejor para no residentes

Las 4 ventajas fiscales que hacen diferencia real

Correctamente estructuradas, pueden reducir tu carga impositiva drásticamente

Depreciación

El IRS te permite depreciar una prop. residencial en 27.5 años y comercial en 39. Es una deducción de papel: sin gastar dinero reducís tu ingreso imponible.

Prop. \$300K → \$10,909/año de deducción

1031 Exchange

Vendés una propiedad y reinvertís en otra 'like-kind' dentro de 180 días. El impuesto a las ganancias de capital se difiere indefinidamente.

Sin límite de veces — diferís impuestos de por vida

Deducciones operativas

Reparaciones, seguros, intereses, property manager, viajes de inspección, honorarios legales y contables — todo deducible de los ingresos.

Hasta el 100% de gastos operativos deducibles

Pass-through Taxation

Las ganancias no pagan impuesto corporativo. Pasan directo a tu declaración personal. Con S-Corp election también reducís self-employment tax.

Sin doble imposición corporativa

La cláusula que puede arruinar toda tu estrategia

La Due on Sale Clause es el riesgo más ignorado al transferir propiedades a una LLC

¿Qué es?

La mayoría de los préstamos hipotecarios incluyen una cláusula que permite al banco exigir el pago TOTAL e INMEDIATO si transferís la propiedad a otra entidad — incluyendo una LLC.

En la práctica los bancos raramente la activan, pero tienen el derecho legal de hacerlo.

¿Cómo minimizar el riesgo?

- 1 Usar un DSCR/Commercial loan directo a la LLC
- 2 Consultar con el banco antes de transferir
- 3 Usar un Land Trust + LLC (estrategia avanzada)
- 4 Refinanciar post-compra a nombre de la LLC

⚠ **ATENCIÓN:** Si transferís sin consultar, el banco puede pedir el pago total del préstamo. Siempre revisá tu hipoteca antes de actuar.

Los 3 errores que más les cuestan a los inversores latinos en USA

01

Usar la LLC como cuenta personal

Pagar gastos personales con la cuenta de la LLC destruye la protección patrimonial. Un juez puede aplicar 'piercing the corporate veil' y tus activos personales quedan expuestos.

Perdés toda la protección — el demandante llega a tus activos personales

02

No presentar los impuestos de la LLC

Una LLC con propiedad tiene obligaciones de reporting aunque no genere ingresos. Form 1065 (multi-member), Sch. C (single-member), y 5472 si sos extranjero.

\$195/mes de multa automática + riesgo de disolución de la LLC

03

Múltiples propiedades en una sola LLC

Si un inquilino demanda por una propiedad, puede atacar todas las propiedades de esa LLC. Solución: una LLC por propiedad dentro de una Serie LLC o Holding.

Una demanda puede costarte TODAS las propiedades a la vez

Emprendenus

¿Listo para comprar tu primera propiedad con tu LLC?

emprendenus.com

@OnellLanfranco29

CALL

**Reservá una
consultoría
gratis**

[Link en la descripción](#)

PDF

**Descargá el
Checklist LLC
gratis**

emprendenus.com

SUB

**Suscribite y
activá la
campana**

[Para no perderte nada](#)