FinCEN

LO QUE TODO REALTOR NECESITA SABER

ARETSI
ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS



¿Qué es el Reporte Inmobiliario de FinCEN?

El Informe sobre Bienes Raíces de FinCEN se refiere a los requisitos de informes emitidos por la Red de Control de Delitos Financieros (FinCEN), una oficina del Departamento del Tesoro de los EE. UU.

¿Cómo Afecta Esto al Sector Inmobiliario en Florida?

En ciertas transacciones, especialmente compras en efectivo que involucran entidades como LLC, corporaciones o fideicomisos, las compañías de títulos pueden estar obligadas a recopilar y reportar información sobre el/los propietario(s) beneficiario(s) de la entidad compradora.

Guía Rápida de FinCEN

¿Cuándo se aplica la regla?

- *Propiedad residencial (1 a 4 unidades, condominio, casa adosada, terreno residencial).*
- *El comprador es una persona jurídica (LLC, corporación, sociedad, ciertos fideicomisos).*
- *No se trata de un préstamo hipotecario institucional tradicional (efectivo, hard money, financiación del vendedor, dinero privado).*

¿Qué se debe recolectar?

- *Nombre de la entidad, estado de constitución, domicilio social.*
- *Lista de beneficiarios finales (25% o más de propiedad o control sustancial).*
- *Para cada beneficiario final: Nombre completo, SSN, fecha de nacimiento, domicilio residencial, número de identificación oficial.*

Lista de verificación de cumplimiento del agente inmobiliario

- *Pregunte con anticipación si el comprador compra a través de una LLC o entidad.*
- *Confirme si la transacción está financiada.*
- *Informe al comprador de que podría requerirse documentación de titularidad efectiva.*
- *Incluya tiempo adicional en los plazos del contrato.*
- *Notifique al titular con anticipación sobre las compras de entidades.*
- *Evite cambios de última hora en la adquisición de derechos o en la entidad.*

Banderas rojas que pueden causar retrasos

- *Estructuras de propiedad de LLC complejas o estratificadas.*
- *Negativa a proporcionar información sobre la propiedad.*
- *Beneficiarios extranjeros sin documentación*
- *Fuentes de financiación inusuales o complejas.*

A**viso Importante:** Este material refleja una regulación federal emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (FinCEN) y no constituye una política creada por ARETSI. El cumplimiento es obligatorio para las transacciones que califican. Si bien **la regulación entra en vigor el 1 de Marzo 2026,** ARETSI podría implementar procedimientos de cumplimiento con antelación para las transacciones que se cierren a partir de esa fecha. Esta información es solo para fines generales y no constituye asesoramiento legal ni fiscal.

FinCEN

LO QUE TODO REALTOR NECESITA SABER

ARETSI
ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS



Preguntas Frecuentes de FinCEN

¿Qué es la norma de informes sobre bienes raíces de FinCEN?

Una regulación federal contra el lavado de dinero requiere que se informen ciertas transacciones inmobiliarias residenciales cuando son adquiridas por entidades legales sin financiamiento bancario tradicional.

¿Esto se aplica a personas que compran en su propio nombre?

No. Las personas físicas que compran en nombre personal generalmente están excluidas.

¿Esto se aplica si hay una hipoteca tradicional?

Generalmente no. Si una institución financiera regulada otorga el préstamo, normalmente no se requiere información.

¿Quién presenta el informe?

La persona que informa generalmente es la compañía de títulos, el agente de liquidación o el abogado de cierre.

¿Qué pasa si no se proporciona la información requerida?

Si no se proporciona la documentación requerida, la transacción no podrá proceder al cierre.

¿Es la misma que FIRPTA?

No. La FIRPTA se refiere a la retención de impuestos a vendedores extranjeros. Esta norma se refiere a la transparencia en los informes de los compradores.

¿Es esto lo mismo que informar al BOI?

No. El informe de la Junta de Inversiones (BOI) es un requisito independiente para la presentación de informes comerciales. Este informe inmobiliario es específico para cada transacción.

Aviso Importante: Este material refleja una regulación federal emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (FinCEN) y no constituye una política creada por ARETSI. El cumplimiento es obligatorio para las transacciones que califican. Si bien **la regulación entra en vigor el 1 de Marzo 2026,** ARETSI podría implementar procedimientos de cumplimiento con antelación para las transacciones que se cierren a partir de esa fecha. Esta información es solo para fines generales y no constituye asesoramiento legal ni fiscal.