Real Estate Investor Tax Guide

Guía fiscal para inversionistas de bienes raíces

Rental real estate has its own tax layer: depreciation you can accelerate, losses the passive rules can trap, a sale-deferral tool with unforgiving deadlines, and recapture waiting at exit. This guide covers the four moves that matter — and when each one backfires.

Los bienes raíces de renta tienen su propia capa fiscal: depreciación que se puede acelerar, pérdidas que las reglas pasivas pueden atrapar, una herramienta para diferir la venta con plazos implacables, y recaptura esperando a la salida. Esta guía cubre las cuatro jugadas que importan — y cuándo cada una se vuelve en contra.

THE DEPRECIATION BASELINE · LA BASE: DEPRECIACIÓN

Buildings depreciate over 27.5 years (residential) or 39 years (commercial); land never does. Your closing statement sets the numbers — keep it for the life of the property plus three years.

Los edificios se deprecian en 27.5 años (residencial) o 39 (comercial); el terreno nunca. Su documento de cierre fija las cifras — guárdelo toda la vida de la propiedad más tres años.

COST SEGREGATION — ACCELERATING IT · SEGREGACIÓN DE COSTOS

An engineering-based cost segregation study splits a purchase into components — flooring, fixtures, site work — that depreciate over 5, 7, or 15 years instead of 27.5/39. Under current law, 100% bonus depreciation is available again for most qualified property, so reclassified components can often be deducted in year one (IRC §168(k)); we confirm the rules in force for your placed-in-service date.

Un estudio de segregación de costos con base de ingeniería divide la compra en componentes — pisos, instalaciones, obras exteriores — que se deprecian en 5, 7 o 15 años en vez de 27.5/39. Bajo la ley vigente, la depreciación adicional del 100% está disponible de nuevo para la mayoría de la propiedad calificada, así que los componentes reclasificados a menudo se deducen en el primer año (IRC §168(k)); confirmamos las reglas vigentes para su fecha de puesta en servicio.

- **Typically evaluated on larger purchases and major renovations; a low-cost feasibility estimate comes before any full study.**

  Suele evaluarse en compras grandes y renovaciones mayores; antes de un estudio completo se hace un estimado de viabilidad de bajo costo.

> ### WHEN COST SEG BACKFIRES · CUÁNDO SE VUELVE EN CONTRA
>
> **If the passive-loss rules trap the deduction (see below), if you plan to sell soon (accelerated portions recapture as ordinary income under §1245), or if your bracket is temporarily low — acceleration can be worth little or even negative. Model before you commission a study.**
>
> *Si las reglas de pérdida pasiva atrapan la deducción (vea abajo), si planea vender pronto (las porciones aceleradas se recapturan como ingreso ordinario bajo §1245), o si su tasa es temporalmente baja — acelerar puede valer poco o incluso ser negativo. Modele antes de encargar un estudio.*

§469 — CAN YOU USE THE LOSSES? · ¿PUEDE USAR LAS PÉRDIDAS?

Rental losses are passive by default: they offset passive income, not wages. Two main exits:

Las pérdidas de renta son pasivas por defecto: compensan ingreso pasivo, no salarios. Dos salidas principales:

- **Up to $25,000 against other income if you actively participate — phased out between $100,000 and $150,000 of modified AGI.**
  Hasta $25,000 contra otros ingresos si participa activamente — se elimina gradualmente entre $100,000 y $150,000 de AGI modificado.

- **Real estate professional status (§469(c)(7)): more than 750 hours and more than half of your working time in real property trades, plus material participation in the rentals (an aggregation election usually helps). Contemporaneous hour logs decide these cases.**
  Estatus de profesional de bienes raíces (§469(c)(7)): más de 750 horas y más de la mitad de su tiempo de trabajo en actividades inmobiliarias, más participación material en las rentas (una elección de agrupación suele ayudar). Los registros de horas contemporáneos deciden estos casos.

- **Short-term rentals: with average stays of 7 days or less, the activity is not a 'rental' under the §469 regulations — material participation alone can make losses non-passive. Documentation of hours and guest-stay averages is what survives exam.**
  Rentas a corto plazo: con estadías promedio de 7 días o menos, la actividad no es 'renta' bajo los reglamentos del §469 — la participación material por sí sola puede hacer las pérdidas no pasivas. La documentación de horas y del promedio de estadías es lo que sobrevive una auditoría.

§1031 — DEFERRING THE SALE · §1031 — DIFERIR LA VENTA

A like-kind exchange defers gain (and recapture) when you swap investment real property for other investment real property. Since TCJA it applies to real estate only — not flips held for sale, not your home.
Un intercambio de tipo similar difiere la ganancia (y la recaptura) al cambiar propiedad inmobiliaria de inversión por otra de inversión. Desde TCJA aplica solo a bienes raíces — no a propiedades para revender ni a su vivienda.

> **THE 1031 CLOCK IS ABSOLUTE · EL RELOJ DEL 1031 ES ABSOLUTO**
>
> **A qualified intermediary must hold the proceeds — touch the money and the exchange dies. Identify replacements in writing within 45 days; close within 180 days (or your return due date, if earlier — extensions matter). These deadlines have no goodwill exceptions; engage the QI before your sale closes.**
> *Un intermediario calificado debe retener el dinero — si usted lo toca, el intercambio muere. Identifique reemplazos por escrito en 45 días; cierre en 180 días (o la fecha de su declaración, si llega antes — las extensiones importan). Estos plazos no tienen excepciones; contrate al intermediario antes de cerrar la venta.*

- **Cash or debt relief taken out is 'boot' and is taxable; basis carries over, so deferred gain — and prior depreciation — follow you into the new property.**
  El efectivo o la deuda liberada es 'boot' y es gravable; la base se traslada, así que la ganancia diferida — y la depreciación previa — lo siguen a la nueva propiedad.

RECAPTURE AT EXIT · RECAPTURA A LA SALIDA

On sale, straight-line building depreciation is taxed as unrecaptured §1250 gain at up to 25%; components accelerated by cost segregation recapture as ordinary income under §1245. Exit modeling — sell, exchange, or hold — is where cost seg and 1031 decisions actually pay off or don't.
Al vender, la depreciación lineal del edificio se grava como ganancia §1250 no recapturada hasta el 25%; los componentes acelerados por segregación de costos se recapturan como ingreso ordinario bajo §1245. Modelar la salida — vender, intercambiar o mantener — es donde las decisiones de cost seg y 1031 realmente pagan o no.

ALSO ON THE RETURN · TAMBIÉN EN LA DECLARACIÓN

- **§199A/QBI: rentals rising to a trade or business can qualify for the 20% deduction (a records-based safe harbor exists — roughly 250 documented service hours). Now permanent under current law.**
  §199A/QBI: las rentas que llegan a ser un negocio pueden calificar para la deducción del 20% (existe un puerto seguro basado en registros — unas 250 horas de servicios documentadas). Ahora permanente bajo la ley vigente.

- **Repairs vs. improvements (§263(a)): repairs deduct now; improvements capitalize — the de minimis election covers items up to $2,500 per invoice.**
  Reparaciones vs. mejoras (§263(a)): las reparaciones se deducen ya; las mejoras se capitalizan — la elección de minimis cubre partidas de hasta $2,500 por factura.

- **Substantial guest services (cleaning during stays, meals) can push a rental onto Schedule C with self-employment tax — an STR structuring point, not a footnote.**
  Servicios sustanciales a huéspedes (limpieza durante la estadía, comidas) pueden llevar la renta al Anexo C con impuesto de trabajo propio — un punto de estructura para rentas cortas, no una nota al pie.

- **Florida: no personal income tax, but out-of-state properties bring nonresident state returns; short-term rentals carry Florida sales tax and local tourist development tax registration.**
  Florida: sin impuesto personal sobre la renta, pero propiedades en otros estados traen declaraciones estatales de no residente; las rentas cortas requieren registro de impuesto sobre ventas de Florida e impuesto turístico local.

General information current as of July 2026 — not tax advice for your situation. Rules, thresholds, and dates change; we confirm current requirements at engagement. Advice begins with a signed engagement letter. | *Información general vigente a julio de 2026 — no es asesoría fiscal para su situación. Las reglas, montos y fechas cambian; confirmamos los requisitos vigentes al contratar. La asesoría comienza con una carta de compromiso firmada.*