



REI Mastery U



EMPEZANDO LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

A GUIDE TO
REAL ESTATE
BUSINESS ENTITIES

JEFFERY S.
BREGLIO

EMPEZANDO

en

COMPAÑIAS

COPYRIGHT © 2019, All rights reserved

REI MASTERY U, LLC

www.REImasteryU.com

info@reimasteryu.com

This eBook is for educational and informational purposes only. It is not meant as legal, tax, financial or investment advice. Please seek the counsel of your own independent advisors before making any investment decision.

PRELIMINARY NOTES

Gracias por tomarse un tiempo de leer esta guía antes de reunirse con uno de nuestros abogados. La hemos organizado mediante preguntas frecuentes (FAQ), ya que estas son las preguntas que generalmente recibimos en nuestras consultas. Esto le dará una mayor comprensión del LLC y el Series LLC, haciendo que nuestra reunión sea más productiva para que podamos enfocarnos en sus necesidades específicas. También, debe mantener esta guía disponible como una referencia. Esperamos con interés reunirnos con usted.

Happy Investing!

Jeff

Parte 1 – La Compañía de Responsabilidad Limitada

1. ¿Qué es una compañía de responsabilidad limitada o LLC?

Un LLC es un tipo de entidad comercial que es una mezcla entrelazada entre una sociedad y una corporación. Tiene la flexibilidad de una sociedad con la gran protección de una corporación. Tampoco requiere mucho del gobierno de una corporación, y por eso es más fácil de manejar y mantener. El LLC viene con protección de “velo corporativo”, y si hay dos o más miembros, protección de “orden de carga”. Ellos también pueden ser “elegidos” para ahorros impositivos para propietarios de pequeñas empresas. Por lo tanto el LLC es la entidad comercial recomendada para casi todas las pequeñas empresas en cualquier industria.

2. ¿También configuran otras entidades comerciales?

Sí. Pero no muy seguido. El LLC es el vehículo recomendado para la mayoría de las empresas pequeñas y compañías de tenencia de activos. Nosotros también podemos crear corporaciones, asociaciones familiares limitadas, otro tipos de asociaciones y empresas conjuntas, dependiendo de su negocio o necesidades específicas. Estaremos felices de discutir esas opciones con usted.

3. ¿Pueden crear derechos para clientes que no son de Utah?

Sí. Por favor, comuníquese con nosotros para saber cómo se maneja.

4. He oído hablar de la Sociedad Limitada Familiar, ¿Qué es eso?

La sociedad limitada familiar, o FLP, es un gran herramienta de protección de activos y una capa adicional de protección para el LLC. Nosotros generalmente lo reservamos para clientes cuyas necesidades de protección de activos son suficientemente avanzadas para justificar el costo extra de mantenimiento. Eso es debido a que si su estructura de protección de activos es demasiado complicada, no la ejecutará correctamente y perderá la protección que brinda. Trabajamos con nuestros clientes a largo plazo y no les vendemos cosas que no necesitan en este momento. Estaremos felices de discutir esta opción con usted si piensa que podría ser ventajoso.

5. ¿Qué tipos de LLC pueden crear?

Existen dos tipos principales de LLCs que nosotros creamos: 1) LLC de Ahorro de Impuestos (Tax Saving LLC) y 2) LLC de Protección de Activos (Asset Protection LLC).

- 1) El LLC de Ahorro de Impuestos es una compañía estándar con selección especial de impuestos "S". Esto significa que el LLC se grava como una Corporación-S (S-Corp). Quizá ha escuchado acerca de la Corporación-S para ahorro de impuestos. Entonces, con esta forma de entidad, puedas obtener la facilidad y flexibilidad del LLC con los ahorros impositivos de la S-Corp. Es una gran combinación de beneficios. **Este es el tipo de entidad que estableceremos para contratistas independientes (como agentes inmobiliarios!) y la mayoría de las pequeñas empresas, incluidos los inversores inmobiliarios que se dedican a actividades de renta activa, como ventas al por mayor, cambio de divisas y contratación.** Si está en ese tipo de negocio, pero no cree que necesite los ahorros impositivos de inmediato, aún así crearemos esta LLC y realizaremos las "elección-S" (S-elected) más adelante cuando crea que estará ganando suficiente dinero para conseguir los ahorros. Una regla empírica simple es que cuando su empresa obtenga una compensación de entre \$20,000 y \$30,000 o más al año, ahorrará mucho dinero en impuestos con la elección-S. Puede archivar esta elección-S en cualquier momento, pero al principio de un año es preferible. Vea a continuación cómo ahorrar más dinero.
- 2) El LLC de protección de Activos es un LLC especialmente diseñada para retener y proteger activos; generalmente son activos inmobiliarios pero puede ser cualquier cosa. Estructuramos este LLC especialmente para protección de activos y NO es lo que obtendría por un generador de formularios en línea. Normalmente, esto es una Serie LLC. [Consulte parte 2, Series LLC FAQs abajo para más información.](#) **Este es el tipo de entidad preferida para mantener una serie de propiedades de alquiler para nuestros clientes inversionistas de bienes raíces.** Para obtener más información sobre la protección de responsabilidad civil, vea a continuación.
- 3) Creamos otras variaciones del LLC, como una Asociación LLC con varios Miembros, Participación LLC, Cuentas Individuales de Jubilación (IRA), LLC, así como otros tipos de entidades comerciales, como la sociedad de responsabilidad limitada familiar. Ya que somos seres humanos reales, tenemos conversaciones reales con nuestros clientes para asegurarnos de que obtengan la entidad adecuada para el negocio en el que se encuentran. Esto es algo que no obtendrían en línea.

6. Soy un inversionista de bienes raíces, ¿qué tipo de LLC necesito?

Tipicamente, los inversionistas de bienes raíces (en algún punto al menos) tendrán dos LLC:

1) Primero, un LLC de Ahorro de Impuestos para flips, bird dogging, ventas al por mayor, comisiones de bienes raíces y semejantes. Las ganancias se consideran "ordinarios", por lo que puede ahorrar impuestos con el LLC de Ahorro de Impuestos.

2) Luego, un Series LLC de Retención de Activos (Asset Holding (Series) LLC) para alquiler. No se pueden obtener ahorros impositivos por los ingresos por alquileres, por lo que no es necesario ejecutar ese dinero a través del LLC de Ahorro de Impuestos. Y, lo que es más importante, como activo a largo plazo, **¡No debería poner un alquiler en ninguna corporación o LLC gravada como una corporación, incluidas las LLC elegidas por S-elección!!** ¡Esto puede tener graves consecuencias fiscales! Por lo tanto, necesitará una entidad para los alquiler y otra para las reservas. Esto es muy común para los inversores que realizan ambos tipos de inversiones inmobiliarias.

7. Soy un agente de bienes raíces, ¿qué tipo de LLC necesito?

Como agente de bienes raíces, usted es un contratista independiente para fines tributarios. Eso significa que le pagan en 1099. Necesita el LLC de Ahorro de Impuestos para ahorrar sobre las comisiones que realiza como agente.

8. ¿Qué documentación se requiere para formar un LLC?

Debe tener un Certificado de Organización (anteriormente llamado "Artículos" en Utah, todavía se llama así en algunos estados). Esto "crea" el LLC y asegura el nombre. Pero NO proporciona nada más, como ahorro de impuestos o protección de activos. Entonces, también debe tener el Acuerdo de Operación. Esto es como la "constitución" de la compañía. El Acuerdo de Operación define las responsabilidades y las relaciones de los miembros y los gerentes, porcentaje de propiedad, votación, protección de activos, así como otros derechos y deberes. Este es el documento más crítico. Sin esto, no tiene un LLC completa, y muy probablemente en una demanda o auditoría del IRS, usted no podría considerarse un LLC y perdería sus protecciones o sus ahorros de impuestos. Debería obtener un EIN (Número de Identificación de Empleador del IRS) y abrir una cuenta en un banco dedicada al LLC. Para el ahorro de impuestos, necesita el formulario de Elección "S" del IRS. Nosotros hacemos todo eso por usted. Luego debe ejecutar su LLC de acuerdo con los principios de buen

gobierno corporativo y conservar todos los documentos y recibos. Proporcionamos una guía sobre esto después de que creamos el LLC para todos nuestros clientes, también proporcionamos servicios de consultoría para ayudar.

9. ¿No podría hacer esto en línea o de forma independiente?

No es recomendable. No obtendrá la guía para configurar correctamente el LLC, no comprenderá la diferencia entre ahorros impositivos y entidades de protección de activos, no sabrá cómo tomar ciertas decisiones en el proceso y terminará costándole más cuando hacemos cambios si lo configura incorrectamente—y la gente siempre lo hace. Nuestros documentos cuentan con 20 años de experiencia y están específicamente diseñados para fines específicos— más importante: protección de activos. **¡Los generadores de formularios en línea NO brindan la misma protección que nuestros LLC!** Confíe en nosotros, lo hemos visto todo.

10. ¿No puedo ser propietario único?

Si bien puede parecer más económico administrar su negocio sin una entidad, no obtendrá protección ni ahorros de impuestos al ser un propietario único. Confíe en nosotros, es mucho más costoso cuando las cosas van mal y cuando no lo hace bien desde el inicio.

11. ¿Qué información es pública y que es privada?

El Certificado de Organización se archiva con el estado. Esto es el único documento público. Sabemos como poner la menor cantidad de información posible para mantener su privacidad y aún cumple con los requisitos de formación con el estado. La mayor parte de la información importante (y lo que quiere privado) está en el Acuerdo de Operación, que es un documento privado, y no necesita ser archivado con el estado. La información que proporcionamos en el certificado contiene el nombre de la compañía, la dirección de la compañía, el nombre y la dirección del agente registrado, y el nombre y la dirección de un miembro o gerente de la compañía. Esto no es así si trata de registrar en línea o de forma independiente.

12. ¿En que estado puedo registrar mi LLC?

Normalmente en su estado natal en el que hace negocios. Si hace negocios en varios estados, puede registrar su LLC para "hacer negocios" en otros estados. Por favor, hable con nosotros sobre esto en nuestra consulta.

13. ¿Qué sucede si tengo alquileres en muchos estados diferentes?

De nuevo, lo más probable es que esté registrado en su estado de residencia. Sin embargo, puede ser engorroso y costoso registrar su LLC en varios estados diferentes. A menudo recomendamos el uso del "fideicomiso de tenencia de activos" para mantener el título de su propiedad fuera del estado para evitar registrar su LLC allí. El fideicomiso es entonces propiedad de su LLC para su protección. Nos encantaría informarle más sobre el activo que posee.

14. ¿Qué es un agente registrado?

El agente registrado es el contacto del estado con la compañía. Debe ser alguien que reside, con una dirección física, en el estado de organización. NO es un miembro o gerente. El agente registrado no tiene autoridad para dirigir la empresa. El estado solo quiere saber que hay algún contacto "en el estado" para asuntos como el servicio del proceso (preparar papeles para una demanda). El agente registrado también recibe un aviso de renovación y es responsable de renovar la compañía cada año. Cualquiera puede ser el agente registrado mientras viva en Utah. Sin embargo, la mayoría de nuestros clientes tienen nuestra oficina como agente registrado. Esto proporciona cierta privacidad y la seguridad de que no se olvidará de renovar (la falta de renovación disolverá su empresa!). Nuestra oficina cobra una pequeña tarifa anual por este servicio que incluye la tarifa de renovación al estado.

15. ¿Quiénes son los “Miembros” del LLC?

Propietarios. Muy simple, aquellos que poseen el LLC se llaman miembros. La nomenclatura es importante aquí. Entonces, las palabras que usamos son importantes. Si usted es el propietario de la empresa, entonces usted es Miembro y debe usar ese título cuando corresponda. (Si también eres un Gerente (Manager) de la compañía, también va a utilizar ese título cuando corresponda.)

16. ¿Qué sucede si tengo socios en el LLC?

Cuando hay parejas que no están casadas, generalmente recomendaremos nuestro "Partnering LLC". Esta LLC viene con algunos documentos adicionales que cubren situaciones como muerte, discapacidad y compra si un miembro desea abandonar la empresa. Definitivamente necesita esta protección adicional en situaciones de asociación.

17. ¿Qué pasa si necesito algo más personalizado?

¡No se preocupe! Hacemos los LLC personalizadas todo el tiempo para una amplia gama de clientes e industrias.

18. ¿Cómo se maneja el LLC?

Todos los LLC están definidos como "gestionados por un miembro" o "gestionados por un gerente (Manager)". Este es un requisito estatal en los 50 estados. Casi siempre recomendamos "Gestionado por un gerente" por varias razones. Después de configurar su LLC, recibirá otro libro electrónico con más información sobre este tema.

19. ¿Qué otra información necesito para formar una LLC?

- a. **Nombre.** Tendrá que nombrar a la compañía. Usar iniciales es difícil porque todos quieren hacerlo y la mayoría ya están ocupadas. Puede usar su nombre, pero esto solo se recomienda si el negocio es suyo y desea comercializar su nombre. Recomendamos algo creativo. Tenga en cuenta que el nombre que elija tendrá que estar disponible en el estado e, incluso si está disponible en el estado, alguien en otro estado puede estar utilizándolo y podría generar problemas de marcas. Si va a hacer mucho marketing con el nombre, puede buscar el nombre en línea y posiblemente pedirnos que hagamos una búsqueda de marca en él. Es fastidioso comenzar a comercializar la marca y luego tener que cambiarla.
- b. **Dirección.** Esto será público, así que si quiere más privacidad, piense en obtener una dirección de apartado postal que NO se parezca a un apartado postal. El estado no permitirá el "Número de apartado postal" como una dirección. Pero hay otras opciones de buzón comercial (como las tiendas UPS®) que no usan "apartado postal" como parte de la dirección; parecen direcciones de calles con un número de suite.
- c. **Propósito.** Esto es a qué negocio se va a anexar la compañía. Discutiremos esto en nuestra consulta.
- d. **Members.** Esto se refiere a quién va a ser dueño de la compañía, como Miembro. Puede ser solo una persona o varias. En nuestra LLC de Protección de Activos siempre recomendamos al menos dos miembros para una mejor protección de los activos (seguir leyendo). En el LLC Ahorro de Impuestos, depende de quién quiera ser propietario del negocio. Si habrá más de un miembro, necesitaremos saber el porcentaje de propiedad (llamado "interés de membresía") de cada miembro.

e. **Managers.** Esto se refiere a quién va a manejar el negocio como gerente y ejecute las operaciones diarias. Esta persona no es necesariamente alguien que tiene propiedad en el negocio. No es un dueño, solo gerente. Ya que recomendamos las LLC gestionados por un Manager, debe pensar en quién quiere que ejecute las operaciones diarias. Preferimos solo un Manager, ya que hará su vida más fácil. Solo el Manager tiene que firmar documentos y contratos para el negocio. Se puede tener mas de un Manager y podemos contarle más acerca de tener múltiples Managers en nuestra consulta.

f. **Su Número de Seguro Social.** Esto es para que podamos obtener el número de identificación del empleador (EIN) para el LLC. Necesitará una identificación fiscal separada para la compañía.

20. ¿Cuánto tiempo lleva preparar mi LLC?

Por lo general, podemos crear el LLC y enviarle por correo la carpeta de documentos dentro de una semana. Sin embargo, tenga en cuenta que el estado puede demorar algunas semanas en publicar su LLC en línea. Esto puede ser un problema si intenta obtener una cuenta bancaria de inmediato. Si tiene prisa, infórmenos y podremos hacer que el estado se apresure por una pequeña tarifa de agilización.

21. ¿Podría obtenerlo más rápido?

Sí. Si necesita una "prueba" de la "existencia" de su LLC de manera rápida, —como obtener una cuenta bancaria o cerrar un bien inmueble—, podemos presentar su certificado a mano y obtener una copia sellada, o podemos hacer que el estado se apresure a ponerlo en el sitio web. Ambos requieren una tarifa adicional. Si necesita acelerar la creación de sus documentos de configuración completos, también podemos hacer eso. Dependiendo de la carga de trabajo y de la rapidez con que la necesite, puede haber una tarifa adicional.

22. ¿Cuál es la inversión para crear mi LLC?

Nuestros precios son fijos para la mayoría de los LLC y extremadamente razonables para la experiencia que obtiene, pero ocasionalmente aumentan con el tiempo. Si, después de analizar sus necesidades, decidimos que se necesita una LLC más personalizada, puede haber un cargo adicional. Si bien puede encontrar algo menos

costoso, no será de la misma calidad que proporcionamos. Llame a la oficina para obtener los precios actuales.

23. ¿Ofrecen descuentos?

Por lo general, no lo hacemos. Mantenemos nuestras tarifas lo más bajas posibles y son muy razonables para la experiencia y la calidad de nuestros documentos. Sin embargo, los clientes de consultoría siempre reciben descuentos en el trabajo legal que realiza nuestra oficina. Y, a veces, cuando hacemos muchas entidades diferentes o trabajo legal al mismo tiempo y en que somos eficientes en nuestro procesamiento, podemos ofrecer un pequeño descuento de "tasa masiva".

24. ¿Qué se incluye en la inversión?

La consulta inicial con un abogado está incluida. Luego, creamos, presentamos y pagamos la tarifa de presentación estatal para el Certificado de Organización. Esto estabiliza el nombre del LLC con el estado. También obtenemos su EIN (lo necesitará para una cuenta bancaria), creamos su Acuerdo de Operación (el verdadero documento legal del LLC), proporcionamos algunos documentos adicionales necesarios (como el Acta de la Primera Reunión Organizacional; esto dependen del tipo de LLC creado) todo impreso y encuadernado, así como nuestra "Guía de gobierno corporativo" en formato PDF. También hacemos la elección "S" con el IRS si está obteniendo LLC de Ahorro de Impuestos. Nuestras tarifas son siempre "todo incluido", por lo que eso sería suficiente con respecto a su LLC.

Tenga en cuenta que si necesita una consulta de seguimiento, cambios en el LLC, reimpresión de documentos perdidos u otros artículos similares, puede haber un costo asociado con eso. Además, la orientación o consulta sobre cómo administrar un LLC no está incluida, ya que tratamos de mantener nuestras tarifas de instalación lo más razonables posible.

25. ¿Qué pasa si necesito más ayuda?

Ofrecemos "paquetes de consultoría" donde puede obtener acceso a su propio "asesor general" a precios muy accesibles. ¡Puedes tener tu propio abogado! Esto nos permite ayudarlo a administrar su empresa, realizar reuniones y proporcionar orientación legal de una manera muy rentable. Sólo pregunte por más información.

26. ¿Tendré que presentar una declaración de impuestos en mi LLC?

Bueno eso depende. Si se trata de una LLC de ahorro de impuestos con la elección "S", se grava como una corporación S y debe presentar una declaración de impuestos S-Corp. Si no ha hecho esa elección, entonces depende de la cantidad de miembros. Si solo hay un miembro, entonces se considera una entidad de "transferencia directa" y se grava como una propiedad única en su declaración impositiva personal; no se requiere ninguna otra declaración de impuestos. Si hay más de un miembro, entonces el LLC se grava como una sociedad y debe presentar una declaración de impuestos de asociación y emitir declaraciones K1 a cada propietario. Recomendamos dos o más propietarios en nuestros LLC de protección de activos, aunque esto requiera una declaración de impuestos. ¡Vale la pena!

27. ¿Necesito hacer reuniones?

Sí. Para fines de protección de responsabilidad debe tener reuniones periódicas, tómese un tiempo y manténgalos en sus registros.

28. ¿Qué hago después de configurar mi LLC?

Debe seguir el gobierno corporativo básico. Básicamente, significa administrar su empresa de acuerdo con las pautas legales y el Acuerdo de Operación de la compañía. Es CRÍTICO para la protección de responsabilidad. Los fondos de Comingling, no firmar correctamente los documentos, impuestos y deducciones de impuestos, y muchas otras cosas pueden proporcionar argumentos para "penetrar el velo corporativo" y perder su protección. Debido a que creemos en ayudarlo en cada etapa de su negocio, consulte nuestra "Guía de gobierno corporativo" en formato PDF que le enviaremos por correo electrónico después de configurar su LLC. También tenemos numerosos videos que cubren este tema en nuestro centro informativo en el sitio web. Y finalmente, podrías convertirte en un cliente de consultoría y te ayudaremos con esto.

29. ¿Qué protecciones me da el LLC?

Muy buena pregunta. Hay dos tipos de responsabilidad y dos tipos de protección. Para hacerlo corto...

Corporate Veil Protection (Protección de Velo Corporativo) lo protege a usted y a sus activos personales de la **Responsabilidad profesional**—deudas y responsabilidad del negocio. Esto viene con todas las LLC. Si la compañía tiene una deuda que no puede pagar o es demandada (digamos por un resbalón y caída en una propiedad de alquiler), entonces el LLC en sí misma es demandada, no usted, y

sus bienes personales están protegidos. Cada propietario de negocio y contratista independiente debe tener una LLC para esta protección.

Charging Order Protection (Protección de la Orden de Carga) protege los activos mantenidos dentro del LLC de la **Responsabilidad Personal**—su deuda y responsabilidad personal. Esto solo pasa (en Utah) con los LLC que tienen dos o más miembros. Por ejemplo, si tienes un accidente automovilístico y matas a una familia, será demandado personalmente por causar el accidente. El tribunal puede perseguir cualquier bien que posea, incluidas LLC y activos en el LLC. Pero si tienes otro miembro del LLC, sería injusto para ese socio perder un activo porque usted mató a alguien. Después de todo, no hizo nada malo y no debería ser castigado. Entonces, la corte solo puede obtener una "orden de carga" contra su parte de los ingresos del LLC. Perderá cualquier flujo de ingresos o patrimonio que tenía en el LLC. Sin embargo, los activos mantenidos DENTRO del LLC no pueden ser liquidados; permanecen protegidos para el beneficio de los miembros no culpables. Es por eso que siempre alentamos a dos o más miembros para todas nuestras LLC de protección de activos. Si los activos lo justifican, hay formas en que incluso una sola persona puede tener otro miembro en su LLC; solo pregúntenos cómo.

30. ¿Cómo una entidad S-elegida (S-Corp) me ayuda a ahorrar?

En primer lugar, consulte a su CPA (Contador Público certificado) o contador para conocer todos los asuntos fiscales, ya que lo siguiente es solo información fiscal general y no asesoramiento fiscal.

Para hacerlo breve, sin una entidad seleccionada "S", cada centavo que haga como contratista independiente 1099 o propietario de una empresa por cuenta propia se grava en tres niveles: impuesto a la renta federal, impuesto a la renta estatal e impuesto de trabajo por cuenta propia (SE). No hay nada que podamos hacer sobre los impuestos a la renta. ¡Pero las elecciones "S" pueden reducir los impuestos SE!

El impuesto SE cubre su seguridad social y las deducciones de Medicaid y Medicare. ¿Recuerda esas cajas de deducciones en su recibo de sueldo donde pagó la mitad y su empleador pagó la otra mitad? De eso es de lo que estamos hablando aquí; ¡solo que ahora pagas AMBAS mitades! Esta tasa de impuesto actualmente es 15.3%. Eso es por cada centavo de ingreso neto que gana. Al hacer una elección "S", puede llamar a algo de ese dinero "salario" (sujeto al 15.3%) y parte del "dividendo" (NO sujeto al 15.3%). Así que ahorrará 15.3% en una parte de los ingresos que genera simplemente creando una entidad y haciendo la elección "S". ¡Puede resultar en miles de dólares en ahorros!

Ahora, si está pensando en llamar a todos sus ingresos "dividendos" para evitar el impuesto SE por completo, no lo haga. No puede hacer eso. El IRS requiere que pague un "salario" razonable y algunos impuestos SE. Hable con su contador para más información.

31. ¿Existen estructuras de protección de activos más avanzadas?

Por supuesto. Hay muchas otras herramientas de protección de activos. Pero cuanto más avanzado se obtiene, más costoso y complicado se vuelve. Tenemos muchos clientes con estructuras muy complejas, pero sus activos lo justifican. Trabajamos con clientes en todos los niveles de necesidades de protección de activos. Consulte nuestra "Guía de protección avanzada de activos" para obtener más información. Una vez más, trabajamos con los clientes donde están y crecemos con ellos. No les vendemos algo que no necesitan ahora.

32. ¿Dónde entra mi fideicomiso familiar?

¡TODOS con un hogar o una pequeña empresa deben tener un fideicomiso de vida familiar! Podemos ayudar a crear eso para usted si no tiene uno. El fideicomiso familiar NO proporciona ninguna protección de activos. Está diseñado para controlar y asignar activos. Estructuramos nuestros fideicomisos de manera muy diferente a la mayoría de los abogados de planificación patrimonial. Si ya tiene un fideicomiso familiar, puede platicar con nosotros para ver si el suyo se realiza correctamente. Pregunte sobre nuestra "Guía de herencia familiar".

33. He oído hablar de "control de chequera". ¿Creas el IRA, LLC?

¡Sí! Ayudamos a muchos clientes con la autodirección y la formación de IRA, LLC para sus cuentas del IRA. También creamos el Solo 401K Trust Plan para que los clientes puedan autodirigir sus 401K. Pregunte sobre la "Guía de autodirección" para más información.

Parte 2 – Los Series LLC

En primer lugar, debe leer nuestras FAQ sobre los LLC mencionadas anteriormente, ya que todas ellas también se aplican al Series LLC. También puede ver un video sobre el Series LLC con este enlace:

1. ¿Qué es un “Series LLC”?

Usaremos las palabras "Series LLC" y "series" de manera diferente. Un "Series LLC" es un tipo de Sociedad de Responsabilidad Limitada especialmente creado. Se forma de manera diferente y tiene un Acuerdo de Operación diferente al de los LLC regulares. Es una entidad único autorizado para crear "series" dentro de ello. Es como crear un paraguas LLC. Eso significa que puede crear lo que podría denominarse "sub" compañías o bebe LLC bajo del paragua. Sin embargo, estos "series" (pequena “s”) NO son LLC o sub LLC. Son "series" del Series LLC. Los Series LLC imita la estructura de una "holding" compañía y una "sub" compañía en una sola entidad.

2. ¿Qué es un “series”?

Un series de un Series LLC es exactamente eso— una serie. Sí, es un nombre un poco extraño y un poco confuso. Pero este "serie" actúa como una sub compañía del LLC. Por lo tanto, tiene su nombre único y realiza negocios por sí mismo. También mantiene toda su responsabilidad contenida en él (como un sub LLC) por lo que no se adjuntará al otro "series" de ese Series LLC. Es una forma de separar la responsabilidad sin tener que establecer un LLC totalmente nueva para cada propiedad, activo o negocio. Sin embargo, tenga en cuenta que el "series" NO se graba con el estado ni en ningún otro lado. Se crea mediante un documento corporativo interno que le proporcionamos. Vea abajo.

3. ¿Puedo tomar mi LLC actual y convertirlo en un Series LLC?

Sí. Se llama conversión, y podemos hacer eso por usted. Obtendrá todos los documentos nuevos, ya que son muy diferentes de un LLC regular.

4. ¿Cómo puedo crear un “series”?

Le proporcionamos un formulario de "Minutos de creación de serie" en su carpeta de documentos. Simplemente haga una copia de este formulario de dos páginas, complete algunos espacios en blanco y fírmelo. ¡Eso es! Acaba de crear un series de su Series LLC. Solo conserve sus archivos y comience a usar el nombre de la serie

para realizar negocios de este serie. ¡No necesita presentar esto con el estado! Probablemente necesite proporcionar esto a una compañía de títulos cuando titule propiedades a su nombre.

5. ¿Cómo puedo nombrar la serie?

Cada serie tiene un nombre distinto que sigue este formato: "{Nombre Distintivo}, una Serie de {Nombre Completo del LLC}, LLC". Por ejemplo: New Rental, una Serie de My Properties, LLC. En inglés es New Rental, a Series of My Properties, LLC. La mayoría de las personas crean un "nombre distintivo" que les ayuda a recordar a qué se refiere esa serie en particular. Aquí hay otros ejemplos de nombres de series para una serie LLC llamada Happy Properties, LLC:

300 West, a Series of Happy Properties, LLC
Blue Bungalow, a Series of Happy Properties, LLC
Series 4, a Series of Happy Properties, LLC
Flips, a Series of Happy Properties, LLC

6. ¿Quiénes son los Members (miembros) y Managers (gerentes) de la serie?

¡Son EXACTAMENTE los mismos del Series LLC! Esto es importante. Cada serie que se crea tiene exactamente los mismos miembros, porcentaje de propiedad y administración que el Series LLC que se creó. El acuerdo de operación principal del Series LLC es el mismo Acuerdo de Operación para cada nueva serie. Entonces, todo es exactamente igual, excepto el nombre de cada serie.

7. ¿Cada serie obtiene un Acuerdo de Operación?

No. Ellas "vuelven" del acuerdo principal del Series LLC. Entonces, el principal Acuerdo de Operación es el acuerdo de operación para cada serie. De nuevo, recuerde que todo es lo mismo. Solo son diferentes en cuanto a protección de nombre y responsabilidad.

8. ¿Cada serie obtiene un número de identificación del empleador (EIN)?

No. Por fines de impuestos, se "transfieren" al Series LLC y su EIN. Si bien es posible obtener un EIN para una serie, no es necesario ni recomendado. Si alguien solicita el EIN de una serie, simplemente déles el EIN para el Series LLC.

9. ¿Cómo se maneja una serie?

¡Como cualquier otra LLC! Lo más probable es que su Series LLC esté gestionado por un gerente (así es como preferimos crearlos). Eso significa que la autoridad para llevar a cabo las operaciones diarias recae en el gestor designado (Manager). Por lo tanto, quien sea que figure como Manager del Series LLC también es también el Manager de la serie. Siempre firme documentos como "Manager" de la serie cuando se aplique. Por ejemplo:

By (Por): Jeffrey S. Breglio, Manager

For (Para): 300 West, a Series of Happy Properties, LLC

10. ¿Recibo una cuenta bancaria por cada serie?

No es necesario. El Series LLC obtiene una cuenta bancaria en su nombre. Actúa como una cuenta de depósito en garantía para todas las series que se crean debajo de ella. Entonces, todos los depósitos y retiros salen de esa cuenta. Algunos bancos le permitirán crear una cuenta separada para su serie si lo desea. Todo esto depende de su banco. Recuerde que la contabilidad es una parte importante de ejecutar un Series LLC. Pero la contabilidad es diferente a la cuenta bancaria.

11. ¿Cómo hago la contabilidad para una serie LLC?

¡Mantenga la contabilidad para TODOS LOS SERIE SEPARADOS! Esta es la parte más importante de ejecutar un Series LLC. Cada transacción en su contabilidad debe ser "etiquetada" a una serie en particular. Esto no es muy difícil. Puede preguntar a su CPA o contador cómo hacer esto. El uso de software (como QuickBooks) lo hace más fácil también. Solo tiene que recordar que todo el dinero que se encuentra en una cuenta bancaria no pertenece necesariamente a una de las series. Si una serie necesita dinero, digamos que para un nuevo techo en la propiedad de alquiler, entonces necesita saber que ese serie tiene dinero suficiente para cubrirla. No tome dinero de un serie para pagar algo en otro serie. Eso es mezclar. **Entonces, aunque todo el dinero para todos los series puede ir a una cuenta bancaria, la contabilidad de cada serie se mantiene separada.** Piense en esa cuenta bancaria como una cuenta en custodia para múltiples clientes (siendo esto el serie). No querrá robarle a un cliente para pagar otro, ¿verdad?

12. ¿Debo titular mi alquiler en nombre de una serie?

¡Sí! Debe registrar/titular la propiedad en el nombre completo de su serie. Su compañía de títulos puede ayudar con esto, o nosotros podemos. Para mantener la responsabilidad de esa propiedad separada de sus otros alquileres, debe titularse en el nombre del serie. ¡No titule ninguna propiedad a nombre de su Serie LLC en sí misma! (el paraguas o pariente LLC)

13. ¿Cómo escribo mis contratos de alquiler?

Si usted administra sus propiedades por cuenta propia, el nombre "Hacendado" en su contrato de arrendamiento debe ser el nombre completo de la serie, ya que la "serie" es dueña de la propiedad y es el hacendado.

14. ¿Cómo cobro el alquiler de cada serie?

Si tiene una cuenta bancaria para el Series LLC global, escriba en sus instrucciones de pago que sus inquilinos deben escribir el cheque a nombre de la Serie LLC general (no el nombre único de la serie) o que pueden hacer depósitos directamente a la cuenta bancaria del Series LLC. Esto está bien. Si tiene suerte de tener cuentas separadas para cada serie en su banco, entonces pueden hacer pagos directamente al nombre de la serie.

15. ¿Debo cambiar los acuerdos de arrendamiento actuales de la serie?

Por lo general, recomendamos que "asigne" un contrato de arrendamiento anterior al nuevo propietario, que es la serie que acaba de crear para la propiedad. Para esto, usará un documento de asignación de arrendamiento que se incluye con sus documentos de Series LLC. Esto convierte oficialmente a la serie en el nuevo propietario, y luego puede dar aviso a los inquilinos del nuevo propietario y las nuevas instrucciones de pago. Si solo le quedan un par de meses en su contrato de alquiler, puede esperar hasta que cree un nuevo contrato para realizar el cambio. Una asignación se incluye con sus documentos corporativos.

16. ¿Qué pasa con mis acuerdos de gestor de la propiedad?

Si contrata a un gestor de propiedades de terceros, entonces su acuerdo de administración de propiedades con ellos debería ser con cada serie (un acuerdo para cada serie), o al menos específicamente indicar que hay numerosas series que forman parte del LLC. Pueden hacer un cheque por todas las series si usa una cuenta bancaria. ¡Pero también querrá una factura por separado para cada serie (es decir, cada propiedad)! ¡Eso es para su contabilidad! Recuerde que todas y cada una de las transacciones para esa cuenta deben atribuirse a una serie particular.

17. ¿Hay algo que el Series LLC pueda hacer por sí misma?

Típicamente, no. Recuerde que el Series LLC es una especie de compañía de "retención", y como tal, no debería hacer nada que pueda generar responsabilidad—ya que esa responsabilidad se reduciría a TODAS las series que se encuentran debajo.

18. Pero ¿cómo hago anulaciones de impuestos para cosas que no son específicas de una serie?

Recomendamos que utilice su entidad de ahorros tributarios (elegida por S) para los gastos de la empresa si es posible (¡allí es donde realmente quiere tener deducciones de negocios!). O que los atribuya a una de las series. Si no puede hacer ninguna de esas acciones, coloque un poco de dinero etiquetado en el LLC de la Serie en sí y luego utilícelo para pagar esos gastos.

19. ¿Cada serie presenta una declaración de impuestos?

¡No! Cada serie fluye a través de la declaración de impuestos de la serie LLC. Por lo tanto, si bien para propósitos de contabilidad son separados y distintos, para fines de contabilidad impositiva todos son uno mismo. La Serie LLC archiva la declaración de impuestos y emite K1, etc.

Gracias por tomarse el tiempo de leer nuestra Guía del LLC (compañía de Responsabilidad Limitada).

Si necesita más información, póngase en contacto con nosotros.

www.REImasteryU.com
info@reimasteryu.com