



Homeowner Legal Assistance Project
264 N. Winooski Ave., Burlington, VT 05401
802-863-5620 ■ 800-789-4195
www.vtlawhelp.org ■ Fax: 802-863-7152

Preguntas Frecuentes sobre Escritura de Propiedad Vitalicia Mejorada

Aviso Importante

La información contenida en estas Preguntas Frecuentes es para propósitos informativos únicamente. Aún cuando la información era correcta para el 13 de agosto de 2024, las leyes pueden haber cambiado. Usted debe consultar a un abogado para completar, corregir y actualizar los consejos legales sobre su situación específica.

Si usted necesita un abogado, pero no puede pagarlo, contacte a Asesoría Legal de Vermont al 1-800-889-2047. Puede ser que usted reciba ayuda legal gratuita.

¿Qué es una escritura de propiedad vitalicia mejorada?

Una *escritura de propiedad vitalicia mejorada* (Enhanced Life Estate Deed o ELED, por sus siglas en inglés) puede ayudar a un propietario de vivienda a dejar su hogar a la persona o personas que elija, después de su muerte. El propietario de la vivienda todavía puede tomar decisiones sobre su hogar durante su vida. De igual manera, el propietario puede cambiar o cancelar la ELED en cualquier momento. Cuando el propietario de la vivienda muere, esta pasa a la persona o personas que eligió sin tener que pasar por un tribunal testamentario.

¿Cuál es el objetivo de una ELED?

Una ELED se usa con propósitos de planeación de bienes raíces. Una ELED permite a las personas heredar bienes raíces de forma sencilla y rápida. De igual manera, una vivienda recibe un incremento de la base imponible del impuesto sobre plusvalías a la muerte del otorgante.

Una ELED también ahorra tiempo y dinero ayudando a evitar que la vivienda pase por un tribunal testamentario.

Una ELED también ayuda al propietario actual (otorgante) a mantener un control significativo sobre la propiedad durante su vida. El propietario puede hacer uso de ella, rentarla o inclusive venderla sin necesidad de permiso del(los) beneficiario(s).

¿El propietario actual (otorgante) puede cambiar de opinión en relación a la ELED?

El otorgante de una ELED puede cambiar de opinión y revocar o modificar la escritura sin el permiso del(los) beneficiario(s).

“Revocar” significa cancelar la ELED. Un otorgante puede cancelar una ELED cuando el mismo registra una nueva escritura de él mismo y para él mismo.

“Modificar” significa cambiar el beneficiario en una ELED. Un otorgante puede modificar una ELED registrando una nueva ELED. El otorgante puede nombrar un nuevo beneficiario. El otorgante puede añadir beneficiario incluyendo el nombre del antiguo beneficiario y el nombre de nuevos beneficiarios. Una ELED modificada reemplaza una ELED previa. Para añadir más beneficiarios a una ELED ya existente, la ELED nueva debe nombrar a todos los beneficiarios.

¿Cómo puede dividir la propiedad de una vivienda una escritura de propiedad vitalicia mejorada?

El propietario original es el *otorgante*. El otorgante mantiene un usufructo vitalicio sobre la vivienda. Esto significa que tiene el derecho de transmitir, utilizar, beneficiarse de y vivir en la propiedad durante el transcurso de su vida.

Una ELED nombra a uno o más *beneficiarios* quienes recibirán la propiedad cuando el otorgante muera. El beneficiario puede ser cualquier persona, fondo o entidad. Por lo general, un otorgante nombrará a su cónyuge, hijo o nieto como el beneficiario.

¿Qué pasa si el beneficiario muere antes que el otorgante?

Si sólo existe un beneficiario, entonces su derecho se transmitirá a los herederos o beneficiarios de dicho beneficiario.

Si es un beneficiario inquilino en común (*tenant-in-common*), entonces el derecho del beneficiario se transmitirá a sus herederos o beneficiarios. Inquilino en común se refiere a que dos o más beneficiarios tengan derecho de propiedad sobre la vivienda. Sus derechos de propiedad no tienen que ser iguales. Todos los beneficiarios tendrán el mismo derecho de uso sobre la vivienda.

Si se trata de un beneficiario *co-propietario*, entonces su derecho se transmitirá a cualquier beneficiario(s) sobreviviente(s). Co-propietario se refiere a que dos o más beneficiarios tengan un derecho de propiedad sobre la vivienda. Su derecho de propiedad es igual a menos que la ELED divida el derecho de propiedad de forma inequitativa. Todos los beneficiario tendrán el mismo derecho de uso sobre la vivienda.

¿El beneficiario debe aceptar el derecho sobre la vivienda?

Una ELED es efectiva sin la aceptación del beneficiario durante la vida del otorgante. Pero si el otorgante y el beneficiario están de acuerdo, pueden elaborar el plan que más convenga a sus intereses.

¿El beneficiario debe pagar al otorgante por el derecho de la vivienda?

No, una ELED es efectiva sin ninguna consideración. La consideración es algo que el beneficiario da al otorgante a cambio de la vivienda. Un ejemplo podría ser un pago o la promesa de hacer algo a cambio de la vivienda.

¿El beneficiario puede transmitir su derecho sobre la vivienda antes de que el otorgante fallezca?

Un beneficiario mencionado en una ELED no puede transmitir el derecho residual contingente durante la vida del otorgante. Por ejemplo, un beneficiario no puede vender su derecho sobre la vivienda antes de que el otorgante fallezca. Cualquier intento de hacerlo es inválido.

¿Hay algunas cosas que una escritura de propiedad vitalicia mejorada no pueda hacer?

Una ELED no afecta los derechos de propiedad del otorgante durante la vida del mismo.

Una ELED no afecta los derechos de los acreedores del otorgante. Cualquier hipoteca o gravamen permanece sobre la propiedad y el beneficiario obtiene el derecho sobre cualquier gravamen/hipoteca.

Una ELED no otorga ningún derecho al beneficiario hasta la muerte del otorgante.

Una ELED no somete a los bienes inmuebles del otorgante al proceso de los acreedores del beneficiario. Así, los acreedores del beneficiario no pueden embargar la vivienda.

¿Una escritura de propiedad vitalicia mejorada entra en vigor tan pronto como es firmada?

No, una ELED debe (1) ejecutarse de forma válida y (2) registrarse en los registros de propiedad para que sea efectiva.

Ejecutarse de forma válida se refiere a ser firmada y fechada por el o los otorgantes en presencia de un notario público y después notariada.

En Vermont, todos los registros de la propiedad se registran y conservan a nivel local. Por lo general, se archivan y registran en la oficina del secretario municipal. Usted debe registrar una ELED en el municipio en el cual se localiza el bien inmueble. El secretario municipal no puede registrar la ELED sin una declaración del impuesto sobre transmisiones patrimoniales. La cuota de registro es de \$15 por página de la ELED, más \$15 para registrar la declaración del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

¿Cuál es el efecto de una hipoteca sobre una ELED?

Si el otorgante pide una hipoteca después de registrar una ELED, la hipoteca no revoca o modifica la ELED.

Una hipoteca no afecta los derechos de propiedad transmitidos y reservados en una ELED. El beneficiario adquiere un derecho sujeto a una hipoteca.

¿Cuál es el efecto de un convenio de ayuda de vivienda (Housing Subsidy Covenant o HSC, por sus siglas en inglés) del Fondo de Vivienda de Windham & Windsor (WWHT, por sus siglas en inglés) en una ELED?

Un HCS del WWHT no afecta los intereses de propiedad transmitidos y reservados en una ELED. Un beneficiario adquiere un interés sujeto al HSC del WWHT.

Si un otorgante tiene un HSC del WWHT, entonces el ELED debe hacer referencia al mismo por escrito.

¿Qué es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales?

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales es un impuesto sobre la transferencia de la propiedad a los bienes raíces en Vermont. Una ELED realizada y registrada está sujeta a los requisitos de un impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

¿Quién debe pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales?

El impuesto sobre transmisión patrimonial debe pagarse por el beneficiario de una ELED a menos que el otorgante y el beneficiario tengan un acuerdo por escrito en que establezcan que el otorgante debe pagar el impuesto de transmisión.

¿Cuándo se debe pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales?

El pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales debe hacerse dentro de los 30 días posteriores al registro de la ELED.

¿Existen algunas excepciones sobre el impuesto sobre transmisiones patrimoniales?

Si. No será necesario pagar un impuesto sobre transmisiones patrimoniales si la transferencia de la propiedad se hace entre ciertos tipos de personas sin consideración. Las transferencias entre los siguientes tipos de personas están exentas:

- Entre dos cónyuges,
- padre e hijo o cónyuge del hijo, o
- abuelo y nieto o cónyuge del nieto.

¿Cómo se determina el monto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales para una ELED?

El monto, o cantidad en dólares, para calcular el impuesto sobre transmisiones se basa en una fórmula establecida por ley. El monto no se basa en el precio de venta del bien raíz, ya que la propiedad no ha sido vendida.

El monto es el Gran valor de Lista de la propiedad al momento de la transmisión, multiplicado por un factor publicado por el Servicio de Recaudación Interna a efectos de la valoración de herencias vitalicias y remanentes de conformidad con 26 U.S.C. § 7520.

El factor 7520 se basa en la edad del otorgante, las tablas actuariales publicadas y la tasa de interés publicada en el mes de la transacción.

¿Existe un formato de Declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales?

Para registrar una ELED, usted debe completar un formato de Declaración de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (PTT-172) con el Departamento de Impuestos de Vermont y el municipio. Si hay más de un otorgante o beneficiario en la ELED, entonces también deberá completar otro formato (PTT-175).

¿Debo completar un formato de Declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales aún cuando la transmisión esté exenta del impuesto sobre transmisiones patrimoniales?

Si. Aún cuando la transacción esté exenta del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, el otorgante debe completar una Declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales con el Departamento de Impuestos de Vermont y el Municipio. En el formato, el otorgante mencionará la exención.

¿Cómo debo pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al Departamento de Impuestos?

En línea: Puede pagar de forma electrónica por medio de myVTax.

Por Correo Postal: Por favor emita sus cheques pagaderos al Departamento de Impuestos de Vermont y complete el Formato PTT-173, Comprobante de Pago de Transmisiones Patrimoniales. Envíe por correo postal su pago y comprobante al Departamento de Impuestos de Vermont, en 133 State Street, Montpelier, VT 05633-1401.

¿De qué manera afecta una ELED la elegibilidad de un solicitante de Medicaid?

Un solicitante de Medicaid por lo general continúa siendo elegible para Medicaid y no recibe una penalización por transmisión si hace una transferencia de su vivienda con una ELED.

Si la vivienda es la residencia principal del solicitante de Medicaid o su cónyuge, la propiedad es un activo exento a efectos de Medicaid (con un límite de capital de \$713,000 para 2024 si no reside en ella ninguno de los cónyuges) y no hay penalidad por transmisión.

Sin una ELED, algunas veces existe una penalidad por transmisión si un solicitante de Medicaid transfiere su hogar por menos del precio justo de mercado dentro de los cinco años siguientes a su solicitud de atención de largo plazo en Medicaid. Una penalidad por transmisión es cuando Medicaid deja de pagar por atención a largo plazo durante un periodo de tiempo. El periodo de tiempo depende del valor de la vivienda que el solicitante de Medicaid transfiera.

¿Qué es el Programa de Recuperación de Patrimonio de Medicaid?

Para personas de 55 años y más, Vermont está obligado a recuperar los pagos del patrimonio de la persona por los servicios prestados en centros de enfermería, servicios a domicilio y comunitarios y servicios hospitalarios y de prescripción de medicamentos relacionados. Los estados tienen la opción de recuperar los pagos por cualquier otro servicio de Medicaid que se proporcione a estas personas, excepto la participación en los gastos de Medicare pagada en nombre de los beneficiarios del Programa de Ahorro de Medicare.

¿Una ELED ayuda a que la vivienda evite el Programa de Recuperación de Patrimonio de Medicaid?

Si. Ya que la ELED transfiere la vivienda al(los) beneficiario(s) a la muerte del otorgante, la vivienda no es parte del patrimonio del otorgante. Ya que la vivienda no es parte del patrimonio del otorgante, no es un activo que esté sujeto al Programa de Recuperación de Patrimonio de Medicaid?

Es importante consultar con un abogado para saber cómo afecta de forma específica la ELED a Medicaid en su caso.

