

KIT COMPRADOR INTERNACIONAL · ROADMAP PASO A PASO

Roadmap Comprador Extranjero

Documentos, rangos de enganche, impuestos y logística de cierre para no residentes que financian una propiedad en EE.UU. — sin historial crediticio estadounidense ni SSN.

No necesitas historial crediticio en EE.UU.

Los préstamos foreign national califican con activos y una carta de referencia crediticia internacional. ITIN sirve, SSN no es requerido.

Paso 1 — Define el objetivo

¿Inversión, segunda residencia o reubicación? Cada camino usa una estructura distinta de programa, rango de enganche y tratamiento fiscal.

Paso 2 — Documentos aceptados

- Pasaporte vigente + visa estadounidense (o país del programa visa waiver).
- Comprobante de ingresos extranjero: 2 años de declaraciones + 3 meses de recibos/estados de cuenta.
- Dos cartas de referencia crediticia de bancos locales (relación \geq 12 meses).
- Solicitud de ITIN (la coordinamos si no lo tienes).

Paso 3 — Rango de enganche

Rango típico: **25–35%** de enganche según programa, tipo de propiedad y reservas. Los fondos deben estar 60 días en cuenta bancaria estadounidense o internacional y ser trazables al origen.

Paso 4 — Impuestos y FIRPTA

- FIRPTA: retención federal de 15% sobre el precio de venta cuando vendas (recuperable vía declaración).
- Impuesto predial estatal: varía (FL ~1.0%, TX ~1.8%, NY ~1.7%).
- Ingreso por renta: declaración 1040-NR anual; deducciones disponibles con la estructura correcta.

Paso 5 — Logística de cierre

Los cierres pueden hacerse remotamente vía Poder Notarial en consulado estadounidense o notario móvil. Planea 45–60 días desde la oferta aceptada hasta el cierre.

Paso 6 — Después del cierre

Configura administración de la propiedad, LLC si el vesting es bajo entidad, y cuenta bancaria estadounidense para cobros. Te conectamos con socios verificados.

¿Listo para ponerlo en acción?

Agenda una llamada estratégica gratuita de 30 minutos. Revisaremos tu expediente, identificaremos el programa correcto y definiremos un calendario realista. Escribe a nayeli@range-mortgage.com o visita range-mortgage.com/contacto.