

Manual · Propiedad en México

Fideicomiso bancario, reportes, y estructura al comprar, vender o heredar

Cómo usar: comprar propiedad en México es la conexión internacional más común para familias afluentes estadounidenses. Cada compra crea implicaciones fiscales y estructurales en ambos países. Estructurar bien desde la compra evita problemas graves al vender, al heredar, o al recibir renta.

Zona restringida y la solución del fideicomiso bancario

La Constitución mexicana prohíbe a extranjeros ser dueños directos de tierra dentro de 50 kilómetros de la costa o 100 kilómetros de la frontera. La solución legal estándar es el fideicomiso bancario, un contrato específico de la legislación mexicana donde un banco autorizado (BBVA, Banorte, HSBC, Santander, entre otros) es el titular formal y el extranjero es el beneficiario con derechos completos de uso, venta, herencia y transmisión. Duración inicial: 50 años, renovable indefinidamente. Costo típico: setup entre \$2,000 y \$5,000 dólares, mantenimiento anual entre \$500 y \$1,500 dólares. Alternativa para propiedades comerciales: crear sociedad mexicana con extranjero como socio.

Reportes obligatorios al Servicio de Impuestos Internos

Propiedad directa fuera de zona restringida	Sin reporte anual específico obligatorio en la mayoría de casos. Ingreso de renta debe declararse anualmente con crédito por impuesto mexicano pagado.
Propiedad vía fideicomiso bancario	Formularios 3520 y 3520-A obligatorios anualmente por la existencia del fideicomiso. Contratar contador con expertise internacional. Fee típico anual: \$2,000 a \$4,000.
Cuenta bancaria mexicana usada para operaciones	FBAR obligatorio si saldo agregado supera \$10,000 en cualquier momento del año. FATCA Formulario 8938 según umbrales aplicables.
Venta futura de la propiedad	Ganancia reportable en declaración estadounidense sujeta a impuesto federal, con crédito por impuesto mexicano pagado (ISR sobre enajenación).
Renta anual recibida	Ingreso pasivo declarable en Estados Unidos con crédito por impuesto mexicano retenido en la fuente.

Herencia de propiedad mexicana

Recibir herencia de propiedad mexicana con valor superior a \$100,000 dólares obliga a presentar Formulario 3520 informativo en la declaración estadounidense (no genera impuesto federal pero omitir la presentación tiene penalidad de 5% del valor por mes, hasta máximo de 25%). La base fiscal de la propiedad recibida es su valor justo de mercado en la fecha del fallecimiento del transmisor. México puede aplicar impuestos sucesorales o de traslación de dominio dependiendo del estado — coordinar con abogado local mexicano al momento de recibir.

Cronograma recomendado al comprar

T-90 días	Identificar propiedad. Contratar abogado mexicano con expertise en fideicomisos bancarios. Iniciar debida diligencia legal.
T-60 días	Solicitar aprobación de banco fiduciario. Preparar documentos migratorios. Coordinar con contador estadounidense.
T-30 días	Firmar contrato preliminar. Iniciar transferencia de fondos internacional. Preparar testamento mexicano complementario.
T-0	Cierre notarial. Escrituración a nombre del banco fiduciario con extranjero como beneficiario.
T+30 días	Confirmar presentación de aviso a Secretaría de Relaciones Exteriores mexicana. Establecer cuenta bancaria mexicana operativa.
T+180 días	Coordinar con contador estadounidense para incluir fideicomiso en declaración anual siguiente.

El costo total anual de operar propiedad en México correctamente estructurada: aproximadamente \$3,000 a \$6,000 dólares en fees profesionales y mantenimiento. Este costo es la póliza de seguro contra problemas graves al vender años después o al heredar. Estructurar mal desde el inicio puede descontar el valor de venta entre 30% y 50% por defectos de título.