

UTILÍCELO COMO Ejemplo En Alquiler & uso personal de Residencia Principal (hogar)

Sch E - Hoja de trabajo de propiedades de uso mixto de alquiler de bienes raíces, AIRBNB, VRBO, Ejemplo 6

- (1) Propietario único
- (2) Nombre: John J Stuart
- (3) Seguro Social: 108-99-4444
- (4) Jimmy tiene una casa y está viviendo en ella
- (5) (Sin número de identificación federal del empleador)
- (6) Jimmy ha decidido poner su casa para alquiler temporal a través de una de las siguientes compañías en 2019, (AIRBNB, VRBO, HomeAway) para alquilar una habitación en su casa. Toda la casa mide 2,500 pies cuadrados de espacio habitable, la habitación alquilada tiene 250 pies cuadrados. **250 / 2500 = 10% de la casa.**

Su Ingreso por Rentas: (6) Jimmy recibió un formulario 1099-K con un ingreso total de \$7,500 de IIRBNB y también recibió \$ 2,500 en efectivo. El cuarto fue rentado durante 292 días a lo largo del año.
292 días Rentados / 365 días disponibles = 80%

Sus Gastos incluyen:

- A. CONTABILIDAD. Contrató a TUCKER CPA para presentar su Declaración personal de Impuestos en 2018, pagando \$ 400.
- B. CELULAR: Pago mensual de \$ 60 o \$ 720 para el año.
- C. PAGO POR SERVICIOS. TV-Internet \$720 anuales, Agua, Energía y Gas \$1,300 por año.
- D. REPARACION Y MANTENIMIENTO. Pago \$ 300 por arreglo de 1 ventana, \$ 300 para arreglar la puerta de la cochera y pagó \$ 1,500 por trabajos de pintura. El gasto total fue de \$ 2,100
- E. IMPUESTO DE PROPIEDAD & INTERES HIPOTECARIO: Pago \$ 9,500 por el Impuesto de Propiedad por el año y recibió un formulario 1098 del Banco de América por Intereses Hipotecarios por \$9,800
- F. AIRBNB: Pago a AIRBNB \$ 1,500 por concepto de comisiones por renta en 2019.
- G. Pago de Seguro por la Propiedad \$ 1,200
- H. *Depreciación. TBD (Propiedad - Gastos de amortización). Se tomarán de acuerdo con el formulario HUD1 o "La declaración de cierre"

Comentarios:

Las deducciones por propiedades de alquiler (Renta) de uso mixto se toman en el siguiente orden:

- 1) Intereses Hipotecarios e impuestos de propiedad.
- 2) Gastos de alquiler, como la parte de alquiler de servicios públicos y gastos de mantenimiento.
- 3) Gastos que dan lugar a un ajuste en la base del bien, como la depreciación*.

Jimmy puede deducir:

10% de cualquier gasto que deba dividirse entre el uso por renta y uso personal, dividido de nuevo por el porcentaje de tiempo que la habitación estaba disponible para la renta durante el año (80%).

Renta 10.000

Gastos:	Cantidad		Factor	Gasto deducible Permitido
Interés Hipotecario	9,800	x	(10% x 80%)	784
Impuesto de Propiedad	9,500	x	(10% x 80%)	760
Celular	720	x	(10% x 80%)	57
Utilidades – Servicios	2,020	x	(10% x 80%)	162
Reparaciones	2,100	x	(10% x 80%)	168
Seguro	1,200	x	(10% x 80%)	96
Contabilidad (Total)	400			400
Comisión AIRBNB (Total)	1,500			<u>1,500</u>
			Total	3,927

*Depreciación (Sera determinada de acuerdo con la forma HUD-1)

NOTE: La pérdida, no se podrá tomar en la declaración de impuestos. Los gastos estan limitados, y la perdida será transferida para los años futuros.

FORMS en el sitio web: www.DtuckerCPA.com

