

GUÍA DE VIVIENDA PARA PERSONAS MAYORES ESTADOUNIDENSES

# Cómo dejar su casa a sus hijos o herederos

# Cómo dejar su casa a sus hijos u otros herederos

---

Muchos propietarios quieren dejar su casa a sus hijos u otros herederos cuando fallezcan. Planificar con anticipación hace que el proceso sea más simple y menos costoso, y podría disminuir los posibles conflictos familiares. Esta guía lo ayuda a evaluar diferentes formas de pasar su casa a sus hijos o herederos, cada una de las cuales conlleva diferentes beneficios y riesgos financieros.

 **Busque el asesoramiento de profesionales legales y profesionales fiscales** porque la transferencia de propiedad puede tener implicaciones financieras significativas para usted, sus hijos y herederos. Puede obtener ayuda legal gratuita si tiene más de 60 años o si califica según sus ingresos. Vea *Dónde buscar ayuda* al final de esta guía para obtener más información.

Esta guía proporciona información general para el consumidor. No es asesoramiento legal ni una guía regulatoria. Para obtener información sobre cómo obtener ayuda legal, consulte la sección "Dónde buscar ayuda" de esta guía. Esta guía también incluye enlaces o referencias a recursos o contenido de terceros. La Oficina no respalda al tercero ni garantiza la exactitud de esta información de terceros. Puede haber otros recursos que también satisfagan sus necesidades.

# Cómo elegir entre cinco formas diferentes de traspasar su casa

## Deje su casa en su testamento

La forma más común de pasar su casa a sus herederos es a través de un testamento, un documento legal que establece sus deseos sobre lo que debería suceder con su propiedad y pertenencias cuando muera. Por lo general, es una buena idea tener un testamento, porque si no lo tiene, su dinero y propiedad se distribuyen según las leyes de su estado y no según lo que usted necesariamente desea. Debido a que un testamento es un documento legal, debe considerar consultar a un abogado para prepararlo. Vea la sección *Dónde buscar ayuda* de esta guía para obtener más información sobre cómo encontrar un abogado.

 Si planea dejar su casa a sus hijos u otros herederos en su testamento, tenga en cuenta que su estado puede requerir que sus herederos pasen por el proceso de sucesión antes de obtener la casa. El proceso de sucesión es un proceso legal formal que reconoce su testamento y designa a un albacea o representante personal para distribuir su propiedad. Tener un testamento hace que el proceso de sucesión sea más simple y rápido.

## Regale su casa

Antes de morir, puede regalar su casa a sus hijos o a otra persona a quien ame, en lugar de dejársela a ellos en su testamento. Si está pensando en regalar su casa, tenga en cuenta lo siguiente:

- Una vez que se regala, es posible que deba mudarse, a menos que la persona a la que se la regale esté de acuerdo en que puede quedarse.

- Una vez regalada, su casa ya no es una red de seguridad financiera para sus necesidades futuras. Esto significa que ya no puede venderla y utilizar los ingresos, ni obtener un préstamo que esté garantizado por su propiedad.

## **Venda su casa a sus hijos o a otra persona**

En lugar de darle su casa a alguien, podría vendérsela antes de morir. La principal diferencia entre regalar y vender su casa es que la venta de su casa le daría fondos para pagar gastos futuros. Si está pensando vender su casa a sus hijos u otros herederos, tenga en cuenta lo siguiente:

- Al igual que con el regalo, una vez que venda su casa, es posible que deba mudarse a menos que la persona a la que se la venda esté de acuerdo en que puede quedarse.
- La decisión de vender su casa a sus hijos o herederos, y el precio al que elige vendérsela, puede tener importantes implicaciones fiscales tanto para usted como para sus herederos.

 Otra opción es agregar a sus hijos o herederos al título de su casa mientras aún esté vivo. Esta decisión conlleva riesgos, y es una buena idea hablar con un abogado sobre las implicaciones fiscales y de responsabilidad para usted y sus herederos.

## Coloque su casa en un fideicomiso

Puede colocar su casa en un fideicomiso en vida, que es un acuerdo legal que permite que su casa pase a sus hijos o herederos en un momento determinado en el futuro. La principal ventaja de un fideicomiso en vida sobre un testamento es que un fideicomiso en vida significa que su casa no pasa por el proceso de sucesión, un proceso legal que puede ser costoso y llevar mucho tiempo. Si está considerando colocar su casa en un fideicomiso en vida, tenga en cuenta lo siguiente:

- Los fideicomisos son arreglos legales complejos y, por lo tanto, deberá contratar a un abogado para establecerlos. Por lo general, son más complicados y costosos de crear que un testamento estándar.
- Los fideicomisos pueden permitirle retrasar el momento en que sus herederos heredan la casa después de su muerte, lo cual puede ser una buena opción para las personas con niños pequeños. Por ejemplo, puede establecer los términos de su fideicomiso para que su heredero tome el control de la casa después de que cumpla 25 años.
- Hay dos tipos de fideicomisos: revocables e irrevocables. Los fideicomisos en vida son “revocables”, lo que significa que puede modificarlos mientras aún está vivo. Los fideicomisos “irrevocables” no se pueden cambiar una vez establecidos, incluso si cambia de opinión sobre lo que desea hacer con su casa.

**!** Los fideicomisos a veces son comercializados por personas y empresas sin escrúpulos. Asegúrese de verificar las referencias y evaluar completamente a cualquier persona con la que pueda considerar hacer negocios y hable con un profesional financiero o un abogado antes de tomar cualquier decisión.

## Haga una escritura de “transferencia por fallecimiento” para su propiedad

Una escritura de “transferencia por fallecimiento” es un documento legal que establece que, a su muerte, su casa debe pasar a un heredero específico. Al igual que un fideicomiso, la creación y presentación de una escritura de “transferencia por fallecimiento” evita los costos y las demoras asociadas con el proceso de sucesión. Sin embargo, crear y presentar esta escritura suele ser más simple y menos costoso que crear un fideicomiso. Si está considerando crear una escritura de “transferencia por fallecimiento” para su propiedad, tenga en cuenta que no están permitidas en muchos estados.

## Cómo escoger la mejor decisión para usted y sus herederos

- Dadas las posibles implicaciones legales y fiscales, es una buena idea hablar con un profesional con experiencia en ambos campos.
- El momento en que vende o regala su casa puede afectar su elegibilidad para Medicaid. Para obtener más información, comuníquese con su Agencia Local para la Tercera Edad (Area Agency on Aging), que puede ubicar comunicándose con Eldercare Locator (Localizador eldercare) al (800) 677-1116 o en [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov).
- Pregunte a sus hijos o herederos si conservarían o venderían la casa si se la dejara a ellos, porque sus respuestas podrían afectar sus decisiones de planificación. Por ejemplo, si planean vender la casa, su elección de cómo dejársela podría ahorrarles miles de dólares en impuestos.

 Más recursos del [consumerfinance.gov/olderamericans](http://consumerfinance.gov/olderamericans)

# Dónde buscar ayuda

## Ayuda legal

- **Servicios legales gratuitos para personas mayores de 60 años**  
Encuentre programas locales que brinden ayuda legal gratuita a personas mayores de 60 años comunicándose el Eldercare Locator (Localizador eldercare) nacional (800) 677-1116 o en [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov).
- **Servicios legales gratuitos para personas de bajos ingresos**  
Encuentre programas locales que brinden ayuda legal gratuita a personas de bajos ingresos a través de Legal Services Corporation (Corporación de Servicios Legales) en el (202) 295-1500 o en [lsc.gov/find-legal-aid](http://lsc.gov/find-legal-aid).
- **Abogados de pago por servicio**  
El Colegio de Abogados de EE. UU. (American Bar Association) brinda información sobre cómo encontrar un abogado en cada estado, recursos legales disponibles, cómo verificar si un abogado tiene licencia y qué hacer si tiene problemas con un abogado, en el (800) 285-2221 o en [findlegalhelp.org](http://findlegalhelp.org).

## Asesoramiento para la vivienda

El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) proporciona una lista de agencias de asesoramiento para la vivienda aprobadas que ofrecen asesoramiento sobre la compra o el alquiler de una vivienda, cómo solucionar un incumplimiento hipotecario, la obtención de aplazamiento de pagos por un tiempo determinado y cómo evitar la ejecución hipotecaria. Las agencias de asesoramiento para la vivienda aprobadas por el HUD ofrecen asesoramiento independiente, a menudo a bajo costo o sin costo alguno para usted, en el (800) 569-4287 o en [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor).

## Asesoría de crédito

La mayoría de los asesores de crédito ofrecen servicios a través de oficinas físicas, en línea o por teléfono. El Departamento de Justicia de EE. UU. (U.S. Department of Justice) publica una lista de asesores de crédito aprobados. Llame al (202) 514-4100 o vea la lista en [justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](http://justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111).

## Ayuda contable

The American Institute of CPAs (Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados) proporciona una lista de contadores públicos certificados locales, en el (888) 777-7077 o en [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](https://aicpa.org/forthepublic/findacpa.html).

## Beneficios para personas mayores

The National Council on Aging (El Consejo Nacional sobre el Envejecimiento) publica una herramienta gratis de Benefits CheckUp (Chequeo de Beneficios) que conecta a las personas mayores con los beneficios para los que pueden calificar. Llame a la línea de ayuda al (800) 794-6559 o visite [benefitscheckup.org](https://benefitscheckup.org).

## Contacte con nosotros



En línea

[consumerfinance.gov/es](https://consumerfinance.gov/es)



Por teléfono

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



Por correo

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



Presente una queja

[consumerfinance.gov/es/  
enviar-una-queja](https://consumerfinance.gov/es/Enviar-una-queja)