

Quienes deben reportar información sobre propiedad empresarial con FinCEN



Por Joel Maxson

Muchas entidades comerciales, incluidas aquellas formadas para brindar servicios inmobiliarios, deben cumplir con un nuevo requisito de presentación de informes federales.

Si tiene una entidad comercial como parte de su práctica de bienes raíces debe familiarizarse con un nuevo requisito federal de presentación de informes.

Muchas corporaciones, compañías de responsabilidad limitada y otras entidades formadas y registradas en los Estados Unidos ahora deben reportar información sobre sus beneficiarios reales a la Red de Ejecución de Delitos Financieros (FinCEN). FinCEN mantendrá esta información en una base de datos no pública a la que podrán acceder los organismos encargados de hacer cumplir la ley, las agencias de seguridad nacional y las instituciones financieras. Estas reglas tienen como objetivo prevenir delitos financieros como el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo y son parte de la Ley de Transparencia Corporativa.

Siga los enlaces a continuación para obtener información detallada publicada por FinCEN. Si los recursos a continuación no responden a sus preguntas, consulte a su abogado. Si tiene preguntas generales que no requieren conocimiento de su entidad específica, llame a la línea directa legal de Florida Realtors al (407) 438-1409.

La mayoría de las entidades comerciales que realizan actividades inmobiliarias en Florida probablemente deban cumplir con este requisito de presentación de informes. Esto incluye corporaciones, LLC y sociedades registradas como firmas de corretaje. También incluye entidades asociadas, que pueden ser PA, LLC o PLLC. Aquí hay algunas preguntas y respuestas introductorias.

P: ¿Dónde puedo encontrar más información?

R: Aquí hay algunos enlaces a recursos de FinCEN:

Este enlace incluye más enlaces a un folleto, preguntas frecuentes y una descripción general en video: <https://www.fincen.gov/boi/small-business-resources>

Esta Guía de cumplimiento para pequeñas entidades de 50 páginas es una descripción general útil con muchos detalles: https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/BOI_Small_Compliance_Guide.v1.1-FINAL.pdf.

Aquí es donde debe acudir para presentar un informe: <https://boiefiling.fincen.gov>.

P: ¿Cuál es la fecha límite para registrarse?

R: Hay tres plazos diferentes dependiendo de cuándo se formó la entidad comercial:

Si una empresa que presenta informes fue creada o registrada para hacer negocios en los Estados Unidos antes del 1 de enero de 2024, el informe deberá presentarse antes del 1 de enero de 2025.

Si la empresa que informa fue creada o registrada para hacer negocios a partir del 1 de enero de 2024 (pero antes del 1 de enero de 2025), entonces tiene 90 días calendario después de recibir la notificación de que la creación o el registro de la empresa es efectiva para presentar un informe.

Si la empresa reportante se crea o registra a partir del 1 de enero de 2025, entonces tendrá 30 días calendario después de recibir la notificación de que la creación o registro de la empresa es efectiva para presentar un informe.

Tenga en cuenta que si se realiza algún cambio en la información requerida de la empresa que presenta el informe después de realizar la presentación inicial, la empresa tiene 30 días calendario después de que se produzca el cambio para presentar un informe actualizado.

P: Si registré mi entidad comercial ante la Secretaría de Estado de Florida, ¿también tengo que registrarme ante FinCEN?

R: Sí, este es un requisito de presentación de informes independiente.

P: FinCEN exige que las empresas que informan incluyan a los "beneficiarios reales". ¿Qué es un beneficiario efectivo?

R: Un beneficiario real es cualquier individuo que directa o indirectamente ejerce un control sustancial sobre una empresa que informa o posee o controla al menos el 25% de las participaciones

de propiedad de una empresa que informa. Tenga en cuenta que esta es simplemente la definición introductoria; Si revisa la Guía de cumplimiento para pequeñas entidades anterior, encontrará páginas de información adicional que le ayudarán a identificar quiénes podrían ser los beneficiarios reales de su entidad.

P: ¿Se cobra una tarifa por presentar este informe?

R: No. No se cobra ninguna tarifa por la información sobre beneficiarios reales a FinCEN.

P: ¿Hay alguna entidad exenta de este requisito de registro?

R: Sí, consulte la lista de exenciones en el siguiente recuadro:

Exemption No.	Exemption Short Title
1	Securities reporting issuer
2	Governmental authority
3	Bank
4	Credit union
5	Depository institution holding company
6	Money services business
7	Broker or dealer in securities
8	Securities exchange or clearing agency
9	Other Exchange Act registered entity
10	Investment company or investment adviser
11	Venture capital fund adviser
12	Insurance company
13	State-licensed insurance producer
14	Commodity Exchange Act registered entity
15	Accounting firm
16	Public utility
17	Financial market utility
18	Pooled investment vehicle
19	Tax-exempt entity
20	Entity assisting a tax-exempt entity
21	Large operating company
22	Subsidiary of certain exempt entities
23	Inactive entity

Nota: El 1 de marzo de 2024, un tribunal federal dictaminó que la Ley de Transparencia Corporativa era inconstitucional porque el Congreso excedió su poder constitucional. Sin embargo, este fallo sólo se aplica a los demandantes en esa demanda específica por ahora, y FinCEN está apelando el caso. La conclusión para los miembros es que el requisito de presentar informes podría desaparecer en el futuro, dependiendo de cómo avance el caso