



# ¿Qué significa la recaptura para usted?

*Para la mayoría de las personas, los beneficios financieros de un Certificado de Crédito Hipotecario (Mortgage Credit Certificate, MCC) superan ampliamente la pequeña probabilidad del impuesto de recaptura.*

Si va a comprar su primera vivienda, un Certificado de Crédito Hipotecario (Mortgage Credit Certificate, MCC) de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte puede dejarle más dinero en el bolsillo al ahorrarle hasta \$,2000 al año en impuestos federales. Sin embargo, como es para compradores con ingresos bajos o moderados, el MCC tiene una disposición de recaptura de impuesto federal para todo prestatario que cumpla tres condiciones: vender en menos de nueve años, sacar una ganancia, y además, aumentar considerablemente el ingreso del grupo familiar. Estos tres factores deben darse para que el impuesto de recaptura sea posible.

Para la mayoría de las personas, los beneficios financieros de ser propietario de una vivienda – deducciones de impuestos e intereses hipotecarios– en gran medida superan el pequeño riesgo y el posible monto del impuesto de recaptura. Sin embargo, el temor innecesario a la recaptura entre compradores de vivienda, agentes de bienes raíces, constructores de casas y hasta algunos profesionales hipotecarios puede llevar a que los prestatarios elegibles se pierdan este valioso beneficio.

## Resolución del misterio

El impuesto de recaptura es una disposición federal del Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service, IRS) según la cual es posible que los propietarios que usan un MCC deban devolverle al gobierno federal parte de las ganancias de la venta de su casa bajo ciertas circunstancias específicas y limitadas. Sin embargo, muchos propietarios no adeudan impuesto de recaptura. Para que haya que pagar el impuesto debe ocurrir lo siguiente:

- La casa se debe vender en menos de nueve años.
- El ingreso del grupo familiar debe aumentar considerablemente –más del 5% anual por encima de los límites de ingresos vigentes cuando se compró la casa por cada año que se sea propietario–.
- Se debe sacar una ganancia de la venta de la casa.

Si se adeuda, la recaptura se paga como parte del impuesto sobre la renta federal del propietario el año en que venda la casa.

## Cálculo de la recaptura

Para el limitado número de propietarios de vivienda que tienen que pagar recaptura, este impuesto se estructura para reducir el efecto. El monto máximo de la recaptura es 6.25% del monto del préstamo original o 50% de las ganancias de la venta, lo que sea menos. Las ganancias de la venta de la casa se calculan después de descontar la comisión del agente de bienes raíces y los costos legales y de cierre.

Por ejemplo, si el ingreso del hogar en casa de Federico era \$40,000 cuando compró la casa y el límite de ingreso para tener derecho a un MCC era 56,000, hay recaptura solo cuando el ingreso del hogar supera el máximo de \$56,000 en un 5% cada año en que se es dueño de la vivienda. Si Federico vende al quinto año, no hay recaptura a menos que el ingreso del hogar sea más del 25%, lo cual significa más de \$71,472.

El hecho de que la tasa máxima del 6.25% de la hipoteca original disminuya con el tiempo que los propietarios han ocupado la vivienda, como se muestra en la tabla que se presenta a continuación, reduce aún más el posible efecto.



Si Federico debe pagar 6.25% del monto del préstamo y vende su casa en un año que no sea el quinto, la cantidad se reduce aún más. Por ejemplo, si vende en el segundo o el octavo año, paga solo 40% del 6.25% es decir 2.5% del monto del préstamo original.

Como se puede ver en la situación que se presenta, hasta cuando hay impuesto de recaptura, el efecto neto se reduce con la aplicación de estos tres factores.

### Preguntas frecuentes

***¿Puede la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte o el prestamista decirme cuánto va a ser mi impuesto de recaptura?***

No, porque es imposible predecir su ingreso futuro, la fecha de venta o el monto de la ganancia. Además, ni la Agencia ni el prestamista tienen las calificaciones necesarias para interpretar los reglamentos de impuestos. El prestamista y la Agencia solo dan información para que usted esté al tanto de la posibilidad de recaptura cuando compre la vivienda. El prestamista le enviará un *Aviso de recaptura* cuando solicite un MCC. A más tardar 90 días después del cierre, también le llegará una

*Revelación de declaración de recaptura* de parte de la Agencia.

***¿Cómo sabe el IRS el monto del impuesto de recaptura que debo?***

El prestatario tiene la obligación de presentar al IRS el Formulario 8828 junto con su declaración de impuesto sobre la renta federal el año en que la vivienda se venda o se transfiera.

***¿Cuándo se paga el impuesto de recaptura?***

Todo impuesto de recaptura se debe pagar con la declaración de impuestos individual del año en que la propiedad se venda o se transfiera. Por ejemplo, si se vende en el 2014, el impuesto de recaptura y el Formulario 8828 del IRS se deben presentar con la declaración de impuesto federal 1040 en el 2015.

***¿Se activa la recaptura si refinancio la hipoteca?***

No, sin embargo, tampoco se elimina. Si refinancia el préstamo hipotecario y luego vende la casa en menos de nueve años de ser el dueño de la propiedad, la recaptura sigue siendo posible.

**Más información**

Para obtener más información sobre el programa de MCC, llame al (800) 393-0988 o vaya a [www.nchfa.com](http://www.nchfa.com). También puede consultar a un profesional de impuestos para determinar si el MCC le conviene.



*La Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte es una agencia estatal autofinanciada. No se gastó dinero de impuestos federales o estatales para imprimir este folleto.*

