



¿Qué significa para usted el impuesto de recuperación?

Para la mayoría de las personas, los beneficios financieros de un MCC superan con creces el pequeño potencial del impuesto de recuperación.

Si usted está comprando su primera vivienda, la deducción tributaria ventajosa NC Home Advantage Tax Credit podría permitirle ahorrar hasta \$2,000 al año en impuestos federales con un certificado de deducción tributaria hipotecaria Mortgage Credit Certificate (MCC). Sin embargo, como los beneficios de dicho certificado van dirigidos a compradores de ingresos bajos y moderados, el MCC incluye una disposición federal de impuesto de recuperación para los prestatarios que satisfacen tres criterios –vender su casa en un plazo de nueve años, obtener una ganancia de la venta y tener considerablemente más ingresos que cuando compraron la vivienda. Estos tres criterios deben cumplirse, todos, antes de que el impuesto de recuperación se aplique.

Para la mayoría de las personas, los beneficios financieros de ser propietario de vivienda –deducciones posibles por intereses e impuestos hipotecarios– superan con creces el pequeño riesgo y el posible monto del impuesto de recuperación. Sin embargo, el temor innecesario al impuesto de recuperación entre compradores de vivienda, agentes inmobiliarios, constructores de viviendas e incluso algunos profesionales hipotecarios puede conducir a que los prestatarios elegibles pierdan este valioso beneficio.

Disipación del misterio

El impuesto de recuperación es una disposición federal del IRS que requiere que los propietarios de vivienda que usan un MCC le reembolsen al gobierno federal una parte de la ganancia de la venta de su vivienda en circunstancias específicas y limitadas. Sin embargo, para muchas personas, el impuesto de recuperación no se aplica. Para que este impuesto se aplique, el propietario debe:

- ✓ Vender la vivienda menos de nueve años después de la fecha de compra
- ✓ Tener un aumento significativo en los ingresos del hogar—más del 5% anual por encima de los límites de ingresos en efecto cuando la casa fue comprada por cada año de propiedad de la vivienda.
- ✓ Producir una ganancia con la venta de la vivienda.

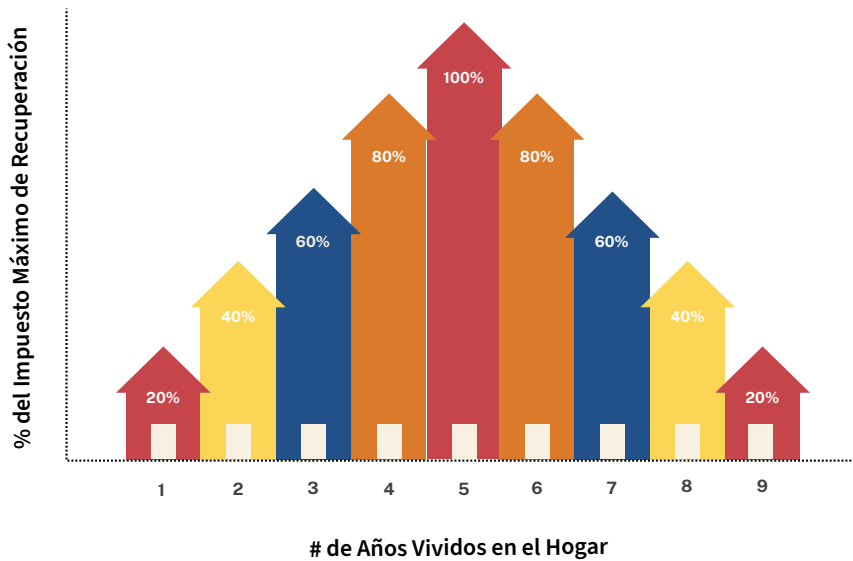
Todo impuesto de recuperación que se adeude se paga como parte de la obligación de impuesto federal sobre la renta del propietario por el año en que vendió la vivienda.

Cálculo del impuesto de recuperación

Las pautas fiscales están estructuradas para reducir el efecto del impuesto de recuperación entre los pocos propietarios que tienen que pagarlo. La cantidad máxima del impuesto de recuperación es 6.25% del monto del préstamo original o 50% de la ganancia de la venta, lo que sea menor. La ganancia de la venta de la vivienda se calcula después de deducir la comisión del agente inmobiliario, los honorarios legales y los costos de cierre.

Por ejemplo, Fred ganaba \$40,000 cuando compró su vivienda y el límite de ingresos para optar a un MCC era de \$56,000. Antes de que el impuesto de recuperación se aplique, los ingresos del grupo familiar de Fred deben aumentar más de 5% anual por encima del máximo de \$56,000. Si Fred vende al quinto año, el impuesto de recuperación no se aplica a menos que el ingreso del grupo familiar sea superior a \$71,472.

La tasa máxima es 6.25% del monto de la hipoteca original.



Una limitación adicional del posible efecto de este impuesto es que la tasa máxima de 6.25% del monto de la hipoteca original se reduce según el tiempo que el propietario haya vivido en la vivienda, como se muestra en la tabla que se presenta a la izquierda.

Si Fred debe pagar el 6.25% del monto del préstamo y vende su casa en cualquier año que no sea el año 5, el monto adeudado se reduciría aún más. Por ejemplo, si Fred vende al segundo u octavo año, el pago máximo sería de 40% de 6.25%; es decir, 2.5% del monto de la hipoteca original.

Como puede ver en la situación anterior, incluso cuando se debe pagar el impuesto de recuperación, el efecto neto se minimiza mediante la aplicación de estos tres factores.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Puede la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte o el prestamista decirme cuál será el monto de mi impuesto de recuperación?

No, porque sería imposible predecir sus futuros ingresos, la fecha de venta o la ganancia de la venta. Además, ni la Agencia ni el prestamista pueden interpretar las normas tributarias. El prestamista y la Agencia solo dan información que alerta al prestatario que compra una casa que es posible que tenga que pagar el impuesto de recuperación. Usted recibirá una Notificación de Recuperación de parte de su prestamista cuando solicite un MCC. A más tardar 90 días después del cierre, usted también recibirá una Revelación de Declaración de Recuperación personalizada de parte de la agencia.

¿Cómo rastrea el IRS el monto del impuesto de recuperación adeudado?

El prestatario debe presentar el Formulario 8828 del IRS con su declaración de impuestos federales sobre la renta del año en que venda o transfiera la vivienda.

¿Cuándo pago el impuesto de recuperación?

Cualquier impuesto de recuperación adeudado debe presentarse con la declaración de impuestos individual del año en que venda o transfiera la propiedad. Por ejemplo, si vende su casa en 2014, el impuesto de recuperación, junto con el Formulario 8828 del IRS, debe presentarse con su declaración de impuestos federales 1040 del IRS en 2015.

¿Refinanciar mi hipoteca activa el impuesto de recuperación?

No, sin embargo, tampoco elimina el posible impuesto de recuperación. Si refinancia su préstamo y luego vende su casa dentro de los primeros nueve años de propiedad, sigue siendo posible que deba pagar el impuesto de recuperación.



MÁS INFORMACIÓN

Para obtener más información sobre la deducción tributaria ventajosa NC Home Advantage Tax Credit y cómo funciona el MCC, llame al **800-393-0988** o **go to www.HousingBuildsNC.com**. También puede consultar a un profesional de impuestos para determinar si le conviene usar un MCC.