

Lo que el Impuesto de Recuperación Significa para Usted



A ciertos compradores, constructores, agentes de bienes raíces y empresas de préstamos hipotecarios que desean utilizar los préstamos con tasas de interés bajas ofrecidas por California

Housing Finance Agency, les preocupa el Impuesto Federal de Recuperación (Recapture Tax).

En realidad, la mayoría de los prestatarios no tendrán que pagar ningún impuesto de recuperación. Para otros, el monto de este impuesto será mínimo. Confiamos en que la información presentada en este folleto eliminará inquietudes innecesarias y ayudará a un mayor número de personas a beneficiarse de nuestros programas de Bonos para Financiar Hipotecas (Mortgage Revenue Bond —MRB).

En torno a los antecedentes

Una ley federal generalmente conocida como el Impuesto de Recuperación (Recapture Tax) se aplica a los prestatarios que compran sus casas utilizando préstamos financiados con fondos MRB, como, por ejemplo, préstamos obtenidos bajo el programa de California Housing Finance Agency. Las reglas del impuesto de recuperación exigen que algunos prestatarios reembolsen al gobierno federal una parte del beneficio que recibieron debido a las tasas de interés reducidas, si financiaron la compra de su casa con una hipoteca respaldada por fondos MRB. Si hay que pagar un impuesto de recuperación, el prestatario se lo paga al Departamento de Rentas Internas (IRS) después de vender la casa, como parte de su obligación de pagar impuestos sobre la renta correspondiente al año en que vendió la casa. Al momento del cierre de una hipoteca financiada con fondos MRB, CalHFA suministra al prestatario un formulario de Declaración de recuperación (Recapture Disclosure) en el cual se indica el monto máximo del impuesto de recuperación que podría resultar pagadero, si lo hubiere. Este formulario se individualiza para cada prestatario.

Aclaración del misterio

El propósito del impuesto de recuperación es el de concentrar los beneficios de los programas MRB en las familias que más necesitan recibirlos. La mayoría de los prestatarios no tendrán que pagar el impuesto federal de recuperación; sin embargo, para quienes deban pagarlo, el impuesto nunca excederá del 6.25% de las hipotecas originales financiadas con fondos MRB, o la mitad de la ganancia de capital realizada por la venta de la casa, de los dos montos, el que sea menor.

Esto podría parecer complicado, pero en muchos casos, no hay que pagar ningún impuesto. Por ejemplo:

- Si los ingresos en su hogar no aumentan en forma significativa durante la vida del préstamo (generalmente más de un 5% por año), no hay recuperación.

- Si usted vende su casa después de nueve años, no hay recuperación.
- Si usted vende su casa antes de nueve años, pero no recibe ganancias por la venta, no hay recuperación.
- En otras palabras, para que le corresponda pagar cualquier impuesto de recuperación, usted debe vender su propiedad dentro de nueve años, ganar ingresos significativamente más altos que los que tenía al comprar la casa y obtener ganancias de la venta. Todos estos tres criterios deben cumplirse.

La base del impuesto de recuperación es la siguiente: Los prestatarios nunca pagarán más del 6.25% de los montos originales del préstamo, si es que deben pagar algo. El impuesto de recuperación se calcula sobre una escala basada en el número de años que los compradores han vivido en la casa y el quinto año es el peor momento para venderla.

Pero eso no es todo...

Las normas fiscales se han estructurado para ayudar a los prestatarios, aun si tienen que pagar:

- El 5% de aumento en sus ingresos que convierte a un/a propietario/a en un/a candidato/a para el impuesto de recuperación se calcula utilizando los ingresos máximos permitidos bajo el programa MRB en el momento de la compra. Por ejemplo, William ganaba \$40,000 por año cuando compró su propiedad. En aquel momento, el límite máximo de ingresos era de \$62,500. El 5% de aumento se calcularía desde el monto de \$62,500, no de \$40,000. En realidad, William tendría que recibir un aumento mayor del 5% en su sueldo cada año para que se le considere un candidato para el impuesto de recuperación.
- El impuesto de recuperación no puede exceder de un 50% de la ganancia obtenida por el prestatario por la venta de la casa. Aun si William vendió su propiedad durante el quinto año y sus ingresos habían aumentado considerablemente, y obtuvo además una ganancia de \$2,000 por la venta, el monto máximo que tendría que pagar sería de \$1,000. Y la ganancia se calcularía después de gastos como el honorario del agente de bienes raíces, honorarios legales y los costos de cierre de la transacción. (La persona que le prepara su declaración de impuestos puede ayudarle a determinar su ganancia).
- Si los ingresos del prestatario exceden del límite máximo de ingresos, pero no en más de \$5,000, solamente tendrá que pagar un porcentaje del impuesto.

Para la mayoría de las personas, los beneficios financieros derivados de la compra de la propiedad — las deducciones, tanto por intereses sobre la hipoteca como por impuestos, así como las tasas de interés más bajas del programa MRB y la ayuda con el pago inicial — ofrecen ventajas mucho mayores que el riesgo de tener que pagar algún impuesto de recuperación.

Preguntas y Respuestas Adicionales

¿Puede CalHFA decirme exactamente cuál será el monto de mi impuesto de recuperación?

No, porque todos los comentarios relacionados con el impuesto de recuperación están sujetos a la interpretación de la ley. El personal de CalHFA no podrá ayudarle a determinar el monto exacto del impuesto. Recomendamos que usted utilice el Formulario 8828 del IRS y la publicación aplicable del IRS sobre el impuesto de recuperación. Para obtener información específica sobre impuestos adeudados, usted debe consultar a la persona que prepara su declaración de impuestos o al IRS.

¿Cuándo debo pagar el impuesto de recuperación?

Cualquier impuesto de recuperación que usted adeude lo deberá presentar con su declaración de impuestos sobre la renta correspondiente al año en que vendió la casa. Por ejemplo, si vendió la propiedad en 2005, el impuesto de recuperación, si lo hay, deberá presentarse en 2006, junto con el formulario 1040 correspondiente a sus ingresos durante 2005. El formulario deberá presentarse ya sea que usted tenga o no tenga que pagar impuestos. Le recomendamos encarecidamente que obtenga los servicios de una persona dedicada a la preparación profesional de declaraciones de impuestos en el año fiscal en que debe presentar su impuesto de recuperación.

¿Activará el refinanciamiento de la casa el impuesto de recuperación?

No. Pero no elimina tampoco el impuesto de recuperación. Si usted refinancia su préstamo y luego vende su casa dentro de los primeros nueve años después de haberla comprado, la posibilidad de que tenga que pagar un impuesto de recuperación todavía existe. Si usted refinancia durante los primeros cuatro años después de la compra y luego retiene sus derechos de propietario por más de 18 meses, cualquier impuesto de recuperación potencial se reducirá.

¿Es cierto que perderé la mitad de mi ganancia por la venta de la casa debido al impuesto de recuperación?

Generalmente, no. La mayoría de los prestatarios no tendrán que pagar el impuesto de recuperación; sin embargo, para quienes tengan que pagarlo, el impuesto nunca excederá del 6.25% de las hipotecas originales, o la mitad de las ganancias por la venta de la casa, de los dos montos, el que sea menor.

¿Qué debo hacer para calcular mi impuesto de recuperación?

Usted necesitará el estado de cierre que recibió cuando compró la casa, el estado de cierre que recibió cuando la vendió, el estado de cierre del primero de los refinanciamientos que haya realizado y el Aviso de impuesto de recuperación que recibió al momento del cierre de la transacción del préstamo original.

Si no puede localizar su Aviso de recuperación original, envíenos un e-mail a la siguiente dirección: Homeownership@calhfa.ca.gov y solicite una carta reconstruida. La carta reconstruida generalmente se le enviará por correo dentro de tres días laborables después del recibo de su solicitud.

¿Cómo le da seguimiento el IRS al monto del impuesto de recuperación adeudado?

El prestatario o la prestataria tiene la obligación de presentar el Formulario 8828 del IRS con su declaración de impuestos sobre la renta correspondiente al año en que vendió o transfirió la casa.

¿Qué ocurrirá si alguien asume mi préstamo?

Si la venta o transferencia ocurre dentro de los primeros nueve años después de la compra de la casa, el/la prestatario/a original paga el impuesto de recuperación que él o ella debe y se inicia entonces un nuevo período de nueve años para los propósitos de aplicar un nuevo impuesto de recuperación al/a comprador/a que asume la hipoteca.

En el momento de presentar su solicitud, usted recibirá las disposiciones del impuesto de recuperación, junto con información más detallada. Si tiene preguntas adicionales, consulte a un/a profesional en materia de impuestos o comuníquese con La Agencia para el Financiamiento de Viviendas de California, llamando al Tel. 877.9.CalHFA (877.922.5432).



www.calhfa.ca.gov



CalHFA no discrimina en ninguna base prohibida en el empleo ni en la admisión y acceso a sus programas o actividades. CalHFA no es un prestamista directo. Entre en contacto con CalHFA para un prestamista aprobado cerca de usted. La información es exacta en la fecha de la impresión y está conforme a cambio sin aviso previo. Impreso sin costo para los contribuyentes. 7/08