

Pero esto no es todo. El impuesto está diseñado para ayudar a las personas que pagan la hipoteca, incluso si tienen que pagar el impuesto.

- El 5 por ciento de incremento en los ingresos que hace que el deudor hipotecario deba pagar el impuesto de recobro se calcula a partir del límite máximo de ingresos que tenía el programa MRB en el momento de la compra. Por ejemplo, Jack ganaba \$40,000 al año cuando compró la casa. En esa época, el límite máximo de ingresos era de \$50,000. El 5% de incremento se calcularía a partir de \$50,000, no \$40,000. Jack debería estar recibiendo más del 5% de incremento en su salario anualmente para tener que pagar el impuesto de recobro.
- El impuesto de recobro no puede exceder el 50% del beneficio que el deudor hipotecario obtenga de la venta de la casa. Incluso si Jack vendió su casa en el quinto año, sus ingresos aumentaron considerablemente, y ganó más de \$2,000 con la venta, lo máximo que tendría que pagar como impuesto de recobro son \$1,000. El beneficio se calcula a través de conceptos tales como comisiones por bienes raíces, mientras que las tasas legales y por cierre del préstamo hipotecario se restan.
- Si los ingresos del deudor hipotecario exceden el límite máximo de ingresos, pero no en más de \$5,000, sólo tendrá que pagar un porcentaje del impuesto de recobro.

Para la mayor parte de la gente, los beneficios financieros de este programa de adquisición de vivienda son tan grandes (deducciones en los intereses hipotecarios y en los impuestos, así como los bajos tipos de interés y las ayudas en los pagos iniciales del programa MRB) que hacen que merezca la pena correr el riesgo de tener que pagar el impuesto de recobro.

Si tiene preguntas acerca de los detalles del impuesto de recobro, o quiere saber si el impuesto se aplica a la venta de su casa, debería consultar con un profesional experto en temas de impuestos.

La Realidad del Recobro

Aclarando el misterio del impuesto federal de recobro.



New Hampshire Housing Finance Authority
P.O. Box 5087
Manchester, NH 03108
www.nhhfa.org

La Realidad del Recobro

Aquí está una sencilla explicación que puede ayudar a más gente a beneficiarse de nuestro Programa de Hipotecas Para Casas de una Vivienda.

HISTORIA DEL RECOBRO

Existe una ley federal, que se conoce como “impuesto de recobro”, que se aplica a aquellos que solicitan un préstamo para adquirir su vivienda con el Programa de Hipotecas Para Casas de una Vivienda.

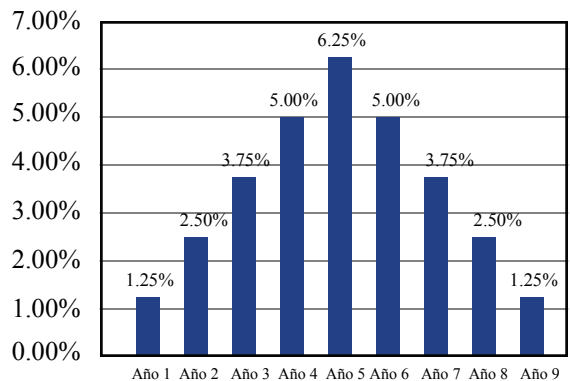
El impuesto de recobro significa que los compradores tienen que devolver al gobierno una parte de los beneficios por la venta de casa si la adquirieron financiada con un préstamo Mortgage Revenue Bond (MRB). El Internal Revenue Service (IRS) administra esta disposición. Si hay que pagar el impuesto de recobro, el titular de la hipoteca tiene que pagarlo al IRS tras la venta de la casa. Dentro de los 90 días siguientes al cierre del préstamo MRB, usted recibirá una “Carta de Bienvenida/Notificación de Recobro”, en la cual se detallará el máximo de impuesto de recobro que se le puede aplicar, suponiendo que se le aplique. Usted necesitará esta información en caso de que tenga que calcular lo que debe pagar de impuesto de recobro. Debe conservar toda la información que reciba de NHHFA sobre recobro como parte de su historial de impuestos.

ACLARANDO EL MISTERIO

Mucha gente que ha recibido préstamos no tendrá que pagar ningún impuesto de recobro. Otros sólo tendrán que pagar una cantidad mínima. En cualquier caso, el impuesto nunca excederá la mitad de lo que usted gane con la venta de la casa, o el 6.5% de la hipoteca original, la cantidad que sea más baja.

El impuesto de recobro se calcula en una escala basada en el número de años que el comprador de la casa ha vivido en ella, a resultas de lo cual el quinto año es el peor año para vender la casa.

ESCALA DEL IMPUESTO DE RECOBRO



Esto puede parecer complicado, pero en muchos casos el impuesto no se aplica. Por ejemplo:

- Si sus ingresos familiares no aumentan de forma considerable durante la duración del préstamo (generalmente, más del 5 por ciento por año) no se aplica el impuesto de recobro.
- Si vende su casa en cualquier momento, pasados nueve años, no se aplica el impuesto.
- Si vende su casa durante esos nueve años, pero no obtiene beneficios, no se aplica el impuesto.

En otras palabras, para que tenga que pagar el impuesto de recobro, tiene que vender su casa en ese período de nueve años, estar ganando mucho más dinero del que ganaba cuando compró la casa, y haber obtenido beneficios con la venta. Tienen que cumplirse estos tres criterios.