

Una Guía Sobre Recobro

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

División de Viviendas de Nevada



Drawing by Tino Ragone, 4th grade, Martha P. King Elementary School.
From the Nevada Housing Division's School Arts Competition, "Where I Live."

A partir del 1ro.de enero de 1991 entró en vigor una nueva disposición de la ley federal. Se conoce comúnmente como "recobro". Bajo ciertas circunstancias, esta disposición es aplicable a los prestatarios que compran sus casas con bonos de hipotecas exentos de impuestos (MRBs) como los emitidos por la División de Viviendas de Nevada.

Iniciada por el Servicio de Rentas Internas, esta disposición es aplicable a los prestatarios no solamente en Nevada, sino también en todo el país. Esencialmente, el recobro permite al gobierno recobrar una porción de la ganancia, si ha habido alguna, proveniente de la venta o transferencia de una casa financiada por MRB.

Como se trata de una disposición nueva, el recobro ha sido causa de preocupación por parte de los prestamistas, profesionales de bienes raíces, y posibles prestatarios. Su percepción es que el recobro es confuso, complicado, y que consume tiempo para calcularse. En realidad, no es nada de lo anterior, y unas cuantas contestaciones francas a algunas de las preguntas que más comúnmente se hacen ayudarán a disipar estas preocupaciones.

1. ¿Qué es exactamente el recobro?

Básicamente, es un impuesto que un prestatario pueda pagar en sus declaraciones de impuestos federales cuando se vende o hay una transferencia en su casa financiada por la División de Viviendas de Nevada. El recobro es aplicable solamente en las casas financiadas en/o después del 1ro.de enero de 1991.

2. ¿Por qué el gobierno federal instituyó este impuesto?

Los dueños de casas financiadas por MRBs (bonos de ingresos sobre hipotecas) reciben el beneficio de préstamos con un interés más bajo que los del mercado. El gobierno federal considera esto, en efecto, un subsidio indirecto. El recobro permite al gobierno recuperar parte del subsidio sobre la ganancia, si hay alguna, en la venta o transferencia de la casa.

3. ¿Cuáles son las condiciones cuando el recobro se aplica?

Primeramente, debe de haber una venta de la casa en los primeros nueve años, después de nueve años no hay impuesto de recobro. En segundo lugar, los ingresos del prestatario debe de exceder el límite establecido en el año que la persona se deshace de su vivienda, como calculado en la siguiente pregunta. Tercer lugar, una ganancia neta sobre la venta o transferencia de la casa debe ocurrir. Si no hay ganancia, no hay recobro.

4. ¿Cómo se calcula el límite de ingresos ajustados?

Determine el tamaño de su familia al tiempo de vender. Tiene que referir al “Aviso de Impuestos sobre Recobro” (“Recapture Tax Notice”) que se le proporciona cuando cierra en su casa por la compañía de cierre o contacte a la División para determinar el ingreso ajustado.

5. ¿Cuál es el impuesto máximo de recobro?

El mayor impuesto de recobro que tendrá que pagar un propietario de casa (recobro máximo) es 6.25% de la cantidad original del préstamo, pero nunca será mayor del 50% de la ganancia neta de la venta.

6. ¿Eliminará por completo el recobro la ganancia del propietario en la venta de la casa?

Afortunadamente, no. La cantidad de recobro nunca será más del 50% de la ganancia en la venta. Recuerde: Si no hay ganancia en la venta, no se debe ningún impuesto de recobro.

7. ¿Qué determina la cantidad real que el impuesto de recobro será?

Primero, la fecha en que se vende la casa o la transferencia ocurra. Segundo, el ingreso del prestatario en relación con los ingresos ajustados establecidos para el año que se vende o la transferencia ocurra; y tercero, la ganancia de la venta o transferencia.

8. ¿Hay ventajas al vender una casa financiada por la División de Viviendas de Nevada más tarde en el periodo de nueve años?

Si. La cantidad de recobro aumenta durante los primeros cinco años de ser dueño de la propiedad al máximo en el quinto año si un prestatario vende una casa. La cantidad disminuye después cada año por el 20% hasta el año noveno. Si la venta ocurre después del noveno año, no habrá recobro.

9. ¿Tendrá el propietario de casa siempre que pagar el recobro máximo?

Afortunadamente, no. Hay tres factores que pueden ajustar o reducir la cantidad de recobro adeudado; la cantidad de la ganancia en la venta; la fecha de la venta; y los ingresos y el tamaño de la familia del propietario de la casa en el año que la venta es completada.

LA CANTIDAD REAL DEL RECOBRO, SI HAY ALGÚNO, SERA LA MENOR DE LAS CANTIDADES DERIVADAS DE ESTOS TRES AJUSTES.

Si alguno de los tres cálculos produce un valor cero para el recobro, los dueños de casa estarán exentos del impuesto sobre el recobro.

10. ¿Afecta el ingreso y el tamaño de la familia la cantidad del recobro?

El ingreso/tamaño de la familia es el tercer ajuste. Si la venta de una casa financiada por la División de Viviendas de Nevada no produce alguna ganancia, o si la casa es vendida después de nueve años, el aumento en los ingresos o la familia no hace ninguna diferencia. De todas maneras, no se debe recobro alguno.

Al calcular la cantidad de recobro real bajo este ajuste, sin embargo, dos factores aplican: los ingresos actuales del prestatario en el año que la venta ocurra; y los límites en los ingresos establecidos por el gobierno federal para los participantes en programas de MRB. La cantidad es determinada por la ley y varea según el condado. El recobro es aplicable únicamente cuando los ingresos del prestatario son mayores que el límite federal de ingresos en el año de la venta.

11. ¿Cuántos prestatarios en el Programa de Préstamos para primeros compradores de la División de Viviendas de Nevada serán afectados por la provisión de recobro?

La mayor parte de los prestatarios entran al programa con unos ingresos anuales promedio más bajos de los ingresos máximos permitidos para el programa. Para propósitos del impuesto de recobro, los límites para los ingresos ajustados para calificar empiezan al ajuste máximo y suben 5% compuesto anualmente. Por ejemplo, en el Condado de Clark, para propósitos del recobro, el límite federal de ingresos para una familia de una a dos personas es \$70,120. Si el prestatario se sale del programa en el cuarto (4) año, el límite de ingresos ajustado para calificar sería de \$87,662. Este margen amplio entre los ingresos del prestatario entrando al programa a comparación de los ingresos del prestatario al salir del programa, hace que sea poco probable que muchos de los prestatarios tendrán que pagar ningún impuesto de recobro.

12. En la asunción de un préstamo, ¿afecta el recobro a los nuevos compradores que asumen el préstamo del propietario anterior?

Si el préstamo que se asume es un préstamo de la División de Viviendas de Nevada hecho después del 31 de diciembre de 1990, el recobro es aplicable. El prestatario original es responsable por algún impuesto de recobro se hay alguno y para el nuevo dueño asumiendo el préstamo empieza un nuevo periodo de nueve años para propósitos de recobro.

13. ¿Se deberá algún recobro si el prestatario muere antes del décimo año de propiedad de la casa?

Si el difunto es el único propietario de la casa, no se deberá ningún recobro. Sin embargo, si la casa es propiedad conjunta con su cónyuge o con otra persona, él o ella puede ser responsable de pagar el impuesto de recobro si la casa se vende durante los primeros nueve años de ser propietarios.

14. En caso de divorcio, ¿quién es responsable de pagar el recobro?

La persona que se quede con la casa en el proceso del divorcio paga el recobro, si hay alguno.

15. Si decido refinanciar mi préstamo, ¿aplica el impuesto de recobro?

No se deberá el impuesto de recobro si el préstamo es refinanciado o otra clase de prepago ocurre en el préstamo durante el periodo de recobra de los nueve años, a menos que también se deshace de la propiedad durante los mismos nueve años.

16. ¿Qué sucede si una casa financiada por la División de Viviendas de Nevada es destruida a consecuencia de fuego, inundación, u otro desastre natural?

Si una casa sujeta a recobro es destruida, y el prestatario vuelve a construir en el mismo lugar a los dos años después de la fecha en la cual él o ella recibieron los beneficios del seguro – no se debe recobro alguno.

17. ¿De qué manera el Servicio de Impuestos Federales (IRS) investigará los impuestos de recobro que se deban después de la venta de una casa financiada por la División de Viviendas de Nevada?

El recobro será investigado por el Servicio de Impuestos Federales Internas por medios de la utilización del Seguro Social de los propietarios de casas como reportados en el formulario 1099 emitido por la compañía de título el año de la venta. Si se requiere pagar una suma de recobro, cada propietario de casa deberá informarlo en su declaración de impuestos federales.

18. ¿Dónde puedo encontrar los formularios necesarios por el IRS? (para su declaración de impuestos)

Puede encontrar la Forma 8828 "Recapture of Federal Mortgage Subsidy" (Reobro sobre Subsidio de Hipotecas Federales) y instrucciones en la página web del IRS (Internal Revenue Service / Servicio de Impuestos Federales Internos) al www.irs.gov.

Consulta con un contador público o abogado de impuestos es recomendado.

La División recomienda fuertemente que consulte un contador o abogado especializado en impuestos, que conoce el impuesto sobre recobro que se impuso bajo del código §143(m) del Servicio de Impuestos

Federales Internos, de manera que él o ella puede aconsejarle acerca de si la disposición de su casa le sujeta a un impuesto de recobro y la cantidad del impuesto.

PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA PRIMEROS COMPRADORES DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS DE NEVADA

El propósito principal del programa de bonos exentos de impuestos de la División de Viviendas de Nevada es de proporcionar una fuente de fondos hipotecarios que no puedan ser suministrados por el sector privado, para familias e individuos que califican de ingresos bajos o moderados. La Ley de Finanzas de Viviendas de Nevada pasó en Mayo de 1975, y estableció la División de Viviendas de Nevada para:

“...alentar la inversión de capital privado y estimular el uso de financiamiento público para proporcionar préstamos hipotecarios y para hacer préstamos a y comprar préstamos hipotecarios de prestadores o compañías hipotecarias.”

Bajo el poder de este mandato, la División de Viviendas reafirma su promesa de ayudar en la eliminación de:

“...escasez serias de viviendas decentes, seguras y sanitarias...disponibles para personas y familias de bajos y moderados ingresos.”

El Programa Para Primeros Compradores de Viviendas proporciona préstamos hipotecarios a compradores que califican un interés más bajo que los tipos de interés convencionales del mercado, haciendo que una mayor parte de ciudadanos de Nevada puedan ser propietarios de casas.

Oficina del Sur de Nevada

Century Park
1771 East Flamingo Road, Suite, 103-B
Las Vegas, NV 89119
Teléfono: (702) 486-7220
Fax: (702) 486-7227

Oficina del Norte de Nevada

1535 Old Hot Springs Road, Suite 50
Carson City, NV 89706
Teléfono: (775) 687-2040
Fax: (702) 687-4040

www.nvhousing.state.nv.us

