

# Aviso a los Aplicantes

## REQUISITOS DE IMPUESTOS FEDERALES DE RECAPTURA

### Aplicación de Descubrimiento

#### *Ser proveído al aplicante al tiempo de aplicación*

Como resultado de una ley aprobada por el Congreso en 1988, es posible que tengas, bajo circunstancias determinadas, ser objeto de un impuesto de recaptura diseñado para recuperar una cierta cantidad de la subvención reflejada en su tasa de interés bajo del mercado. Este aviso contiene una breve descripción de este impuesto de recaptura y cómo le puede afectar. THDA recomienda, sin embargo, que consulte a un asesor de impuestos si tiene preguntas sobre el impuesto de recaptura y que consulte a un asesor de impuestos al momento de vender o disponer de su vivienda financiada con un préstamo de THDA.

No hay impuesto de recaptura si usted es dueño de su casa durante más de nueve años a partir de la fecha en que cierre su préstamo THDA. Si usted vende o dispone de su casa entre los nueve años a partir de la fecha en que cerró su préstamo THDA, está sujeto a la recaptura de impuestos y debe determinar si usted tiene que pagar impuesto de recaptura al gobierno federal.

Varios factores determinan si debe pagar algún impuesto de recaptura. Estos factores incluyen la cantidad del préstamo original, la cantidad de tiempo que es dueño de su vivienda financiada con el préstamo THDA, sus ingresos y tamaño de la familia en el momento de la venta y la ganancia que se da cuenta de la venta de su casa. Porque su ingreso y tamaño de la familia pueden cambiar durante el tiempo que usted es dueño de su casa y porque la ganancia no puede determinarse hasta que actualmente se haga una venta real, no hay manera de predecir si va a tener que pagar impuesto de recaptura. A pesar de estos factores, cualquier impuesto de recaptura que podría tener que pagar se limita a la menor de (i) el original del préstamo calculada 6.25 con la cantidad del préstamo THDA o (ii) la mitad de la ganancia real de la venta u otra disposición de la vivienda financiada con el préstamo THDA.

Si usted vende su casa a un comprador elegible para asumir el préstamo THDA, todavía debe determinar si usted debe el impuesto de recaptura. El comprador también está sujeto a la recaptura de impuestos durante nueve años a partir de la fecha que el comprador cerro su venta.

El impuesto de recaptura se aplica a cualquier disposición de su vivienda financiada con el préstamo THDA, ya sea por venta, cambio, conversión involuntaria, o cualquier otra transferencia de cualquier interés. Si usted refinancia su préstamo THDA (sin venta de su casa), no hay impuesto de recaptura que se debe en el momento de la refinanciación, sin embargo, usted todavía puede deber el impuesto de recaptura si usted vende su casa después de la refinanciación y la venta se produce dentro de los nueve años a partir de la fecha que ha cerrado su préstamo THDA.

Si su casa está dañada o destruida por el fuego, tormenta, u otro siniestro, puede ser que no debas impuesto de recaptura, si dentro de dos años, a reconstruir su residencia principal en el mismo sitio. En general, usted no puede deber impuesto de recaptura si la transferencia de su casa a un cónyuge o ex cónyuge como consecuencia de un divorcio, o si su casa se transfiere como resultado de su muerte.

El firmante abajo reconoce que yo / nosotros hemos leído y hemos comprendido la descripción arriba.

Nombre: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

---

### **Reembolso del Impuesto de Recaptura**

Según señalado anteriormente, la ley federal prevé un posible impuesto de recaptura cuando los propietarios venden su vivienda en los primeros nueve años, los ingresos exceden los límites establecidos por el IRS y se obtiene un beneficio neto por la venta de la vivienda después de recibir una hipoteca a través de THDA. Con el fin de eliminar la confusión y la complejidad de pagar un impuesto de recaptura cuando se vende la casa, THDA reembolsará a cualquier comprador de vivienda que compre su casa el 1 de mayo de 2021 o después, el importe del impuesto de recaptura que el comprador paga al IRS en relación con la venta de la casa.

THDA no calculará el importe de recaptura. Al momento de la venta o disposición de la residencia, el/los prestatario(es) deberá consultar a un asesor fiscal o al IRS. El formulario 8828 del IRS debe ser presentado. THDA debe proporcionar un 4506 firmado que cubra el año fiscal en que la residencia fue vendida, junto con una Divulgación de Cierre ejecutada por la venta o disposición de la propiedad. THDA procesará la solicitud de reembolso una vez que se reciban copias de las declaraciones de impuestos del/los prestatario(s) del IRS. El THDA solo reembolsará el Importe de Recaptura efectivamente pagado, pero no reembolsará los honorarios, intereses, gastos o multas incurridos.