

**NOTIFICACIÓN AL PRESTATARIO SOBRE EL MÉTODO DE COMPUTAR EL IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN Y EL MÁXIMO IMPUESTO A COBRAR**

**A. INTRODUCCIÓN.**

1. **GENERAL.** Cuando usted vende su casa existe la probabilidad de que usted tenga que pagar un impuesto de retribución según se calcula a continuación. Este impuesto también puede ser aplicable si usted dispone de su hogar de cualquier otra forma. Cualquier referencia en este documento a la "venta" de su hogar incluye las otras formas de disponer de su hogar. Por ejemplo, usted podría deber el impuesto de retribución si cede su hogar a un pariente.

2. **EXCEPCIONES.** En las situaciones que se explican a continuación no se aplicara el impuesto de retribución y no necesita hacer los cálculos:

- (a) Usted dispone de su casa nueve años después de liquidar su préstamo hipotecario;
- (b) Su hogar es cedido como resultado de su fallecimiento;
- (c) Usted transfiere su hogar a su cónyuge o a su ex-cónyuge como resultado de un proceso de divorcio y no ha incluido una ganancia o pérdida de su ingreso bajo la Sección 1041 del Código de Rentas Internas; o
- (d) Usted dispone de su hogar como una pérdida.

**B. IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN MÁXIMO.**

El impuesto de retribución máximo que se le requerirá pagar en adición a su impuesto en la planilla contributiva es \$ \_\_\_\_\_ (ESCRIBA AQUÍ LA CANTIDAD ACTUAL EN DÓLARES QUE OBTENGA DEL RESULTADO DEL PRODUCTO DE 6.25% MULTIPLICADO POR LA CANTIDAD MAS ALTA DEL PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.) Esta cantidad es 6.25% de la cantidad máxima del principal de su préstamo hipotecario y es la cantidad subsidiada por el gobierno federal en lo que se refiere a su préstamo hipotecario.

**C. IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN ACTUAL.**

El impuesto de retribución actual, si alguno, solo puede ser determinado cuando venda su hogar, y es la cifra menor de (1) 50% de la ganancia de la venta de su hogar, sin tomar en consideración si lo tiene que incluir como ganancia para efectos de la planilla federal de contribución sobre ingresos, o (2) la cantidad de su IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN determinada al multiplicar los siguientes tres números

- (i) \$ \_\_\_\_\_ [ESCRIBA AQUI LA CANTIDAD DE DÓLARES QUE OBTUVO COMO RESULTADO DEL PRODUCTO DE 6.25% MULTIPLICADO POR LA CANTIDAD MAYOR DEL PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO] (el IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN MÁXIMO, según descrito en el párrafo B),
- (ii) El PORCENTAJE DEL PERÍODO DE RETENCIÓN, según se indica en la columna 1 en la Tabla, y
- (iii) El PORCENTAJE DE INGRESO, según descrito a continuación en el párrafo D.

**D. PORCENTAJE DE INGRESO:**

Se calcula el porcentaje de ingreso de la siguiente manera:

- (i) RESTE el INGRESO AJUSTADO QUE LO CALIFICA PARA EL PRÉSTAMO en el año contributivo en el cual vende su hogar, según indicado en la columna 2 en la Tabla, DE su INGRESO BRUTO AJUSTADO MODIFICADO en el año contributivo que vende su hogar.

Al usar el término ingreso bruto ajustado y modificado, queremos decir su ingreso bruto ajustado según se indica en su planilla federal de contribución sobre ingresos para el año contributivo en el cual vende su casa; con los siguientes dos ajustes: (a) su ingreso bruto ajustado tiene que ser AUMENTADO por la cantidad de cualquier interés devengado o recibido por concepto de intereses de bonos exentos de contribución durante el año contributivo y que sea excluido de su ingreso bruto (bajo la sección 103 del Código de Rentas Internas); y (b) su ingreso bruto ajustado tiene que ser REBAJADO por la cantidad de cualquier ganancia incluida en su ingreso bruto como resultado de la venta de su casa.

- (ii) Si la cantidad calculada en (i) es cero o menos, usted no debe ningún impuesto de retribución y no necesita hacer ningún otro cálculo. Si es \$5,000 o más, el porcentaje de ingreso es el 100%. Si es mas de cero pero menos de \$5,000 deberá ser dividido por \$5,000. Esta fracción es \$1,000/\$5,000, el percentil de ingreso sería de 20%.

**E. LIMITACIONES Y REGLAS ESPECIALES DEL IMPUESTO DE RETRIBUCIÓN.**

- 1. Si usted cede su hogar (aparte de a su cónyuge o ex-cónyuge como resultado de un proceso de divorcio), usted deberá determinar su impuesto de retribución, del mismo modo que si hubiese vendido su casa al valor justo en el Mercado.
- 2. Si su casa es destruida por fuego, tormenta, inundación o cualquier otra eventualidad, generalmente, no se aplica el impuesto de retribución si usted compra propiedad adicional dentro de un período de dos años para usarla como su vivienda principal en el solar donde estaba ubicado el hogar que esta financiado con el préstamo hipotecario subsidiado original.
- 3. En general, excepto cuando fuere provisto en reglamentaciones futuras, si dos o más personas son dueños de la casa y son responsables en conjunto por el préstamo hipotecario subsidiado, el impuesto de retribución actual es determinado por separado para cada uno sobre la base del interés de cada uno en la propiedad / casa.
- 4. Si usted paga el préstamo en su totalidad durante los nueve años del período de retención y vende su casa durante este periodo, el porcentaje de impuesto de retribución del periodo de retención será reducido bajo la regla especial en la sección 143(m)(4)(C)(ii) del Código de Rentas Internas.
- 5. Otras reglas especiales pueden aplicar en circunstancias particulares. Quizás usted quiera consultar con un consejero financiero o con la oficina local del Servicio de Rentas Internas cuando vaya a vender o disponer de su casa para determinar la cantidad, si alguna, de su impuesto de retribución actual. Vea la sección 143(m) del Código de Rentas Internas.

Fecha en que vende su casa	(Columna 1) Porcentaje del Período de Retención	(Columna 2) Ingreso Ajustado para Cualificar Número de Miembros de la Familia Viviendo en su Hogar al momento de la venta	
		2 o más	3 o más
Antes del primer aniversario del cierre (vea nota)	20%	\$ _____	\$ _____
En o después del primer aniversario del cierre pero antes del segundo aniversario del cierre	40%	\$ _____	\$ _____
En o después del segundo aniversario del cierre pero antes del tercer aniversario del cierre	60%	\$ _____	\$ _____
En o después del tercer aniversario del cierre pero antes del cuarto aniversario del cierre	80%	\$ _____	\$ _____
En o después del cuarto aniversario del cierre pero antes del quinto aniversario del cierre	100%	\$ _____	\$ _____
En o después del quinto aniversario del cierre pero antes del sexto aniversario del cierre	80%	\$ _____	\$ _____
En o después del sexto aniversario del cierre pero antes del séptimo aniversario del cierre	60%	\$ _____	\$ _____
En o después del séptimo aniversario del cierre pero antes del octavo aniversario del cierre	40%	\$ _____	\$ _____
En o después del octavo aniversario del cierre pero antes del noveno aniversario del cierre	20%	\$ _____	\$ _____

Nota: El cierre se refiere a la fecha de cierre de su préstamo.

[\*La notificación actual del prestatario debe proveer los números actuales en dólares, los cuales debe tomar de los ingresos ajustados para cualificar por cada uno de los años cubiertos por la tabla. Las entradas en la primera fila son los ingresos modificados más altos que a la fecha del cierre cumplan con los requisitos requeridos según la sección que define bajos ingresos que es la sección 143(f) del Código de Rentas Internas, tomando en consideración si el hogar que fue financiado con su préstamo hipotecario subsidiado esta en el área determinada por la sección 143(j) del código (pero determinada sin considerar la sección 143 (f)(3)(A) del código) o si está en un área de vivienda de alto costo según se describe en la sección 143 (f)(5) del código. Las entradas en las líneas subsiguientes son iguales a las entradas en la fila inmediatamente antes, multiplicadas por 1.05. La fórmula para determinar estos números esta definida en la sección 143(m)(5) del código.]

Firma del Deudor \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_