

**Este documento es sólo para fines informativos. La versión en inglés tiene que ser ejecutado.**

**AVISO AL DEUDOR HIPOTECARIO SOBRE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN (RECAPTURE TAX) EN EL MOMENTO DE VENDER LA VIVIENDA\***

**A. INTRODUCCIÓN.** Como beneficiario de un Certificado de Crédito Hipotecario O un préstamo hipotecario proveniente de los fondos de un bono exento de impuestos, es posible que usted deba pagar un impuesto de recuperación si vende su vivienda durante los próximos nueve años. La recuperación se efectúa mediante un incremento de su impuesto federal sobre la renta para el año cuando vende su vivienda. Sin embargo, la recuperación sólo corresponde si cuando vende su vivienda, usted obtiene una ganancia y si su ingreso aumenta más de 5% por año. También es posible que corresponda el pago del impuesto de recuperación si usted enajene su vivienda de algún otro modo. Cualquier referencia en este aviso a la "venta" de su vivienda también incluye otras formas de enajenar su vivienda. Por ejemplo, usted puede deber el impuesto de recuperación si entrega su vivienda a un pariente.

**B. IMPUESTO DE RECUPERACIÓN MÁXIMO Y CÁLCULO DEL IMPUESTO ADEUDADO, en caso de corresponder:**

**EXCEPCIÓN DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN:** En las siguientes situaciones, no se aplicará el impuesto de recuperación y no deberá hacer los cálculos que se enuncian a continuación:

1. Usted vende su vivienda luego de que hayan pasado nueve años del cierre del préstamo hipotecario.
2. Se enajena la vivienda a raíz de su fallecimiento.
3. Usted transfiere su vivienda a su cónyuge o a su ex cónyuge a raíz de un proceso de divorcio y no ha incluido ninguna ganancia ni pérdida en sus ingresos en virtud del Artículo 1041 del Código de Rentas Internas; o
4. Enajena la vivienda a pérdida.

**IMPUESTO DE RECUPERACIÓN MÁXIMO:** El impuesto de recuperación máximo que se le puede exigir que pague es \$\_\_\_\_\_. Este importe es el 6.25% del monto máximo de capital de su préstamo hipotecario y es la cantidad subsidiada por el gobierno federal en lo que se refiere a su préstamo hipotecario.

El **IMPUESTO DE RECUPERACIÓN REAL**, en caso de que corresponda, puede ser determinado cuando usted vende su vivienda y será el monto inferior de (1) el 50% de su ganancia por la venta de su vivienda, independientemente de si debe incluir o no dicha ganancia en sus ingresos en función del impuesto federal sobre la renta o (2) su MONTO DE RECUPERACIÓN que se determine a continuación:

1. Si la vivienda se vende antes del 1<sup>er</sup> aniversario del cierre, o a partir del 8<sup>vo</sup> aniversario pero antes del 9<sup>vo</sup>, su monto de recuperación será el 1.25% del monto de capital original de su hipoteca.
2. Si la vivienda se vende a partir del 1<sup>er</sup> aniversario del cierre pero antes del 2<sup>do</sup> o a partir del 7<sup>mo</sup> aniversario pero antes del 8<sup>vo</sup>, su monto de recuperación será el 2.5% del monto de capital original de su hipoteca.
3. Si la vivienda se vende a partir del 2<sup>do</sup> aniversario del cierre pero antes del 3<sup>er</sup> o a partir del 6<sup>to</sup> aniversario pero antes del 7<sup>mo</sup>, su monto de recuperación será el 3.75% del monto de capital original de su hipoteca.
4. Si la vivienda se vende a partir del 3<sup>er</sup> aniversario del cierre pero antes del 4<sup>to</sup> o a partir del 5<sup>to</sup> aniversario pero antes del 6<sup>to</sup>, su monto de recuperación será el 5% del monto de capital original de su hipoteca.
5. Si la vivienda se vende a partir del 4<sup>to</sup> aniversario del cierre pero antes del 5<sup>to</sup> su monto de recuperación será el 6.25% del monto de capital original de su hipoteca. Éste es el monto máximo de recuperación.

**C. CÁLCULO DE LOS INGRESOS** Puede calcular los ingresos de la siguiente manera: RESTE el INGRESO AJUSTADO QUE LO CALIFICA PARA EL PRÉSTAMO aplicable del año fiscal que vende su vivienda, según se indica en la **Página 2** del presente formulario, DE su INGRESO BRUTO AJUSTADO MODIFICADO del año fiscal que vende su vivienda.

**Ingreso bruto ajustado modificado** significa su ingreso bruto ajustado según se indica en su declaración del impuesto federal sobre el ingreso para el año fiscal que vende su vivienda, con los siguientes dos ajustes: (a) su ingreso bruto ajustado debe ser AUMENTADO por la cantidad de cualquier interés devengado o recibido en concepto de intereses de bonos exentos de impuestos durante el año fiscal que sea excluido de su ingreso bruto (en virtud del Artículo 103 del Código de Rentas Internas) y (b) su ingreso bruto ajustado debe ser REBAJADO por la cantidad de cualquier ganancia incluida en su ingreso bruto como resultado de la venta de su vivienda.

En la **Página 2** del presente formulario, podrá obtener su **ingreso ajustado que lo califica para el préstamo**. Comience por buscar la zona y el condado donde se encuentra situada su propiedad financiada por la PHFA. Si la zona no está especificada, deberá utilizar la cifra de ingresos mencionada en la línea "Todos los Demás Condados". Luego deberá seleccionar la cantidad de miembros de la familia en el momento de la venta, ya sean 1 o 2 miembros, 3 o más. Una vez que haya seleccionado la columna correcta de su ingreso, deberá elegir la columna correcta del año que vende su vivienda. Utilice esta cifra para su INGRESO AJUSTADO QUE LO CALIFICA PARA EL PRÉSTAMO.

**NOTA:** Si la cantidad de ingreso calculada es cero o menor, usted no debe ningún impuesto de recuperación. Si es \$5000 o más, usted deberá el 100% del monto de recuperación. Si es mayor de cero pero menor de \$5000, deberá ser dividida por \$5000. Esta fracción, expresada como porcentaje, representa su porcentaje de ingreso. Por ejemplo, si la fracción es \$1.000/\$5000, su porcentaje de ingreso es el 20%.

**D. LIMITACIONES Y REGLAS ESPECIALES DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN**

1. Si usted cede su vivienda (excepto a su cónyuge o ex cónyuge a raíz de un proceso de divorcio), usted deberá determinar su impuesto de recuperación real, como si hubiera vendido su vivienda al valor justo de mercado.
2. En caso de que su vivienda quede destruida como consecuencia de incendio, tormenta, inundación u otro tipo de siniestro, generalmente no se pagará ningún impuesto de recuperación si, dentro de un período de dos años, usted compra otra propiedad para usarla como su residencia principal en el sitio de la vivienda financiada con su préstamo hipotecario subsidiado original.
3. En general, con excepción de lo que se pueda disponer en reglamentaciones futuras, si la vivienda es propiedad de dos o más personas y éstas tienen responsabilidad mancomunada por el préstamo hipotecario subsidiado, el impuesto de recuperación real es determinado por separado para cada una de ellas según la participación como dueño que cada uno de ellas posea sobre la vivienda.
4. Si usted paga el préstamo en su totalidad durante el período de recuperación de nueve años y vende su vivienda durante este período, su porcentaje del período de retención podrá ser reducido en virtud de la regla especial en el Artículo 143(m)(4)(C)(ii) del Código de Rentas Internas.
5. Otras reglas especiales pueden aplicarse en circunstancias particulares. Usted debería consultar con un asesor de impuestos o con la oficina local del Servicio de Rentas Internas cuando venda o enajene de otra manera su vivienda para determinar la cantidad, si la hubiera, de su impuesto de recuperación real. Consulte el Artículo 143(m) del Código de Rentas Internas en general.

**\* AVISO – REINTEGRO DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN:** Si alguna vez usted tiene que pagar un impuesto de recuperación en relación con la venta de esta vivienda, la PHFA acepta reintegrarle el importe abonado, siempre y cuando usted haya solicitado este préstamo PHFA o Certificado de Crédito Hipotecario a partir del 1 de enero de 2004.

**He/Hemos leído y confirmo/confirmamos haber recibido las páginas 1 y 2 del presente formulario.**

Firma del Prestatario \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

Firma del Prestatario \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

**LÍMITES DE INGRESOS PARA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN PARA 2017**  
(en vigencia a partir del 5/15/2017)

Condados	Cantidad de miembros de la familia	Menos de								
		1 año	1 a 2	2 a 3	3 a 4	4 a 5	5 a 6	6 a 7	7 a 8	8 a 9
ADAMS	1 TO 2	73,900	77,595	81,475	85,548	89,826	94,317	99,033	103,985	109,184
	3 OR MORE	84,900	89,145	93,602	98,282	103,196	108,356	113,774	119,463	125,436
ALLENTOWN MSA (Carbon, Lehigh, Northampton)	1 TO 2	82,600	86,730	91,067	95,620	100,401	105,421	110,692	116,226	122,038
	3 OR MORE	95,000	99,750	104,738	109,974	115,473	121,247	127,309	133,675	140,358
ELK, FRANKLIN, INDIANA, LEBANON, MCKEAN, UNION Y WARREN	1 TO 2	70,000	73,500	77,175	81,034	85,085	89,340	93,807	98,497	103,422
	3 OR MORE	80,500	84,525	88,751	93,189	97,848	102,741	107,878	113,272	118,935
ERIE MSA (Erie)	1 TO 2	70,000	73,500	77,175	81,034	85,085	89,340	93,807	98,497	103,422
	3 OR MORE	80,500	84,525	88,751	93,189	97,848	102,741	107,878	113,272	118,935
FAYETTE and WASHINGTON	1 TO 2	87,100	91,455	96,028	100,829	105,871	111,164	116,722	122,558	128,686
	3 OR MORE	101,600	106,680	112,014	117,615	123,495	129,670	136,154	142,961	150,109
HARRISBURG MSA (Cumberland, Dauphin)	1 TO 2	74,700	78,435	82,357	86,475	90,798	95,338	100,105	105,110	110,366
	3 OR MORE	85,900	80,195	94,705	99,440	104,412	109,633	115,114	120,870	126,913
LANCASTER MSA	1 TO 2	71,100	74,655	78,388	82,307	86,422	90,744	95,281	100,045	105,047
	3 OR MORE	81,700	85,785	90,074	94,578	99,307	104,272	109,486	114,960	120,708
MONROE	1 TO 2	74,900	78,645	82,577	86,706	91,041	95,593	100,373	105,392	110,661
	3 OR MORE	86,100	90,405	94,925	99,672	104,655	109,888	115,382	121,151	127,209
NEWBURGH MSA (Pike)	1 TO 2	84,300	88,515	92,941	97,588	102,467	107,591	112,970	118,619	124,549
	3 OR MORE	98,400	103,320	108,486	113,910	119,606	125,586	131,865	138,459	145,382
PERRY	1 TO 2	89,600	94,080	98,784	103,723	108,909	114,355	120,073	126,076	132,380
	3 OR MORE	104,500	109,725	115,211	120,972	127,020	133,371	140,040	147,042	154,394
Pittsburgh MSA (Allegheny, Beaver, Butler, Westmoreland)	1 TO 2	72,600	76,230	80,042	84,044	88,246	92,658	97,291	102,155	107,263
	3 OR MORE	83,400	87,570	91,949	96,546	101,373	106,442	111,764	117,352	123,220
PHILADELPHIA MSA (Bucks, Chester, Delaware, Montgomery)	1 TO 2	83,200	87,360	91,728	96,314	101,130	106,187	111,496	117,071	122,924
	3 OR MORE	95,600	100,380	105,399	110,669	116,202	122,013	128,113	134,519	141,245
PHILADELPHIA	1 TO 2	83,200	87,360	91,728	96,314	101,130	106,187	111,496	117,071	122,924
	3 OR MORE	95,600	100,380	105,399	110,669	116,202	122,013	128,113	134,519	141,245
READING MSA (Berks)	1 TO 2	70,000	73,500	77,175	81,034	85,085	89,340	93,807	98,497	103,422
	3 OR MORE	80,500	84,525	88,751	93,189	97,848	102,741	107,878	113,272	118,935
STATE COLLEGE MSA (Centre)	1 TO 2	75,000	78,750	82,688	86,822	91,163	95,721	100,507	105,533	110,809
	3 OR MORE	86,200	90,510	95,036	99,787	104,777	110,015	115,516	121,292	127,357
YORK MSA (YORK)	1 TO 2	70,800	74,340	78,057	81,960	86,058	90,361	94,879	99,623	104,604
	3 OR MORE	81,400	85,470	89,744	94,231	98,942	103,889	109,084	114,538	120,265
TODOS LOS DEMAS CONDADOS No Beneficiados	1 TO 2	84,000	88,200	92,610	97,241	102,103	107,208	112,568	118,196	124,106
	3 OR MORE	98,000	102,900	108,045	113,447	119,120	125,076	131,329	137,896	144,791