



# Certificados de Crédito Hipotecario de VHDA

## ¡Aproveche los beneficios fiscales de ser propietario de una casa!

Si compra su primera casa, un Certificado de Crédito Hipotecario (MCC) de VHDA puede ahorrarle miles de dólares al reducir la cantidad de impuesto federal que adeuda. Un MCC puede aumentar la devolución de impuestos de un comprador de casa todos los años.

**A diferencia de una deducción del impuesto sobre la renta, un MCC es un crédito dólar por dólar contra su obligación por el impuesto federal:**

- ▶ El crédito es igual al 20% de los intereses hipotecarios anuales que usted paga.
- ▶ El 80% restante podrá tomarse como una deducción fiscal.
- ▶ El MCC es efectivo por la duración de su hipoteca siempre y cuando usted viva en la casa.

**Prestatarios obteniendo un MCC con préstamo de VHDA también pueden ser elegibles para una Hipoteca en Segundo Grado Plus de VHDA o un subsidio de Asistencia para el Pago Inicial (DPA).**

- ▶ Los límites para ingresos inferiores se aplican a DPA (**ver [vhda.com/LoanLimits](http://vhda.com/LoanLimits)**).

**Para ser elegibles para un MCC, los compradores de casas deben:**

- ▶ Solicitar un MCC con un prestamista aprobado y recibir un compromiso de VHDA antes del cierre.
- ▶ Firmar la Solicitud y la Hoja de Datos del Comprador de Casa para obtener el Certificado de Crédito Hipotecario (MCC) y entregarlas a su Prestamista.
- ▶ Confirmar su pedido en la Declaración de MCC y el Préstamo Unifamiliar cuando solicita el préstamo.
- ▶ Ser comprador de casa por primera vez o no haber sido propietario de una casa como residencia primaria en los últimos 3 años. (No se exigirá este requisito si se compra una casa en un área designada por el gobierno federal. Para ver un mapa de estas áreas, visite [vhda.com/FederalTargetedAreas](http://vhda.com/FederalTargetedAreas).)
- ▶ Usar la casa como su residencia principal.
- ▶ Tener ingresos iguales o por debajo de los límites de ingreso familiar máximo (ver cuadro a continuación).
- ▶ Comprar una casa que cumpla con los requisitos de precio de venta/límite del préstamo máximos (**ver [vhda.com/LoanLimits](http://vhda.com/LoanLimits)**).

Área	Ingreso familiar bruto máximo		Límite máximo de precio de venta/préstamo
	2 personas o menos	3 personas o más	
Washington-Arlington-Alexandria MSA	\$125,700	\$146,700	Nuevo y existente \$500,000
Charlottesville MSA	\$90,000	\$105,000	\$375,000
Richmond MSA	\$88,200	\$102,900	
Norfolk-VA Beach-Newport News MSA	\$83,200	\$97,000	
Culpeper	\$87,500	\$102,100	\$425,000
Rappahannock	\$85,200	\$99,400	
Warren	\$84,200	\$98,200	
King George	\$92,600	\$106,900	\$322,900
En todo el estado (Todas las áreas que no figuran más arriba)	\$76,700	\$88,200	\$251,900

*El monto máximo del préstamo para préstamos convencionales es de \$453,100. Para más información acerca de los límites del préstamo, visite [vhda.com/LoanLimits](http://vhda.com/LoanLimits)*

## ¿Cuánto podría ahorrarle un MCC en impuestos?

El cuadro que aparece a continuación muestra un ejemplo de los posibles ahorros, igualmente es importante que consulte a un asesor fiscal sobre este tema.

En este ejemplo se supone un préstamo de \$150,000 con una tasa de interés del 5.00% para un prestatario con un ingreso bruto de \$50,000. *Sólo con fines ilustrativos. Pregunte a su asesor fiscal cómo un MCC afectaría sus impuestos.*

### Deducción de intereses hipotecarios vs. Crédito fiscal

	Sin un MCC	Con un MCC
Ingreso bruto		\$50,000
Intereses hipotecarios deducidos	\$7,200	\$5,760 (80% de intereses pagados)
Ingreso sujeto a impuestos		\$35,540
Impuesto federal adeudado (15%)	\$4,665	\$4,875
Crédito MCC aplicado	--	\$1,440
Impuesto federal adeudado	\$4,665	\$3,435
Impuestos retenidos de los sueldos	\$5,300	\$5,300
Devolución de impuestos	\$635	\$1,865

### ¿Cuánto costará el MCC?

- ▶ Se abonará una tarifa administrativa de \$750 a VHDA. (Esta tarifa podría no aplicarse si el MCC se obtiene junto con una primera hipoteca de VHDA).
- ▶ El prestamista originario podrá exigir una tarifa de procesamiento de hasta \$250.

### ¿Qué tipo de propiedad es elegible?

- ▶ Viviendas unifamiliares adosadas o aisladas.
- ▶ Condominios.
- ▶ Casas prefabricadas permanentemente adosadas.
- ▶ Tamaño de lote máximo de dos acres. (Se podrá hacer una excepción de hasta cinco acres).
- ▶ La propiedad no podrá utilizarse con fines comerciales o de negocios.

### ¿Qué sucede si usted vende su casa?

Si usted vende su casa dentro de los nueve años posteriores al cierre y sus ingresos han aumentado significativamente durante dicho período, podrá estar sujeto a una norma de IRS conocida como *impuesto federal de recuperación*. El monto adicional que usted adeudaría en el momento en que debe abonar el impuesto dependerá del año en que usted vendió su casa, cuánta ganancia recibió por la venta y cuál era su ingreso ese año. Pida información a su prestamista y converse con su asesor fiscal acerca del posible impacto del impuesto federal de recuperación. Vea un breve video animado que explica el impuesto de recuperación en [vhda.com/RecaptureTax](http://vhda.com/RecaptureTax).

### No todos se beneficiarán con un MCC.

Usted debe tener una obligación fiscal para beneficiarse con un MCC. El crédito reclamado no puede superar su obligación fiscal anual después de la aplicación de todos los demás créditos y deducciones. Los créditos sin usar pueden aplicarse en los próximos tres años. Consulte a su asesor fiscal para determinar si un MCC es adecuado para usted. *VHDA determina si los compradores de casas califican para recibir MCCs en virtud del Código de Impuestos Internos (Internal Revenue Code), pero los compradores de casas deben determinar si un MCC les ahorrará dinero y cuán valioso les será un MCC durante la vigencia de su préstamo. VHDA no puede y no brinda ningún tipo de asesoramiento fiscal. Consulte a su asesor fiscal.*

### ¿Cómo solicita un MCC?

Contacte a un prestamista aprobado por VHDA. Para encontrar uno cerca suyo, visite [vhda.com/MCCLender](http://vhda.com/MCCLender). Para más información acerca del programa MCC de VHDA, visite [vhda.com/MCC](http://vhda.com/MCC).