



Preguntas Frecuentes Sobre el Crédito Fiscal para Compradores de Vivienda

La Ley Estadounidense de Recuperación y Reinversión (American Recovery and Reinvestment Act) de 2009 autoriza un crédito fiscal de hasta \$8,000 para compradores de vivienda por primera vez que califiquen para que compren una residencia principal a partir del 1° de enero de 2009 y antes del 1° de diciembre de 2009.

- 1. ¿Quién es elegible para reclamar el crédito fiscal?** Los compradores de vivienda por primera vez que compren cualquier tipo de vivienda —nueva o en venta— son elegibles para el crédito fiscal. Para calificar para el crédito fiscal, la compra de vivienda debe ocurrir a partir del 1° de enero de 2009 y antes del 1° de diciembre de 2009. Para efectos del crédito fiscal, la fecha de compra es la fecha en que ocurre el cierre y el título de la propiedad se transfiere al propietario de la vivienda.
- 2. ¿Cuál es la definición de comprador de vivienda por primera vez?** La ley define "comprador de vivienda por primera vez" como un(a) comprador (a) que no ha sido dueño(a) de una residencia principal durante el período de tres años anterior a la compra. Para contribuyentes casados(as), la ley revisa el historial de propiedad de vivienda tanto del (de la) comprador(a) de la vivienda como de su cónyuge. Por ejemplo, si usted no ha sido propietario(a) de una vivienda en los últimos tres años pero su cónyuge ha sido dueño(a) de una residencia principal, ni usted ni su cónyuge califican para el crédito fiscal para comprador de vivienda por primera vez. Sin embargo, los compradores conjuntos no casados pueden asignar el monto del crédito a cualquiera de los compradores que califique como comprador por primera vez, tal como puede ocurrir si un padre o madre compra una vivienda conjuntamente con un hijo o una hija. La propiedad de una vivienda de vacaciones o de una propiedad para arriendo no usada como residencia principal no descalifica a un(a) comprador(a) como comprador de vivienda por primera vez.
- 3. ¿Cómo se determina el monto del crédito fiscal?** El crédito fiscal es igual al 10 por ciento del precio de compra de la vivienda, hasta un máximo de \$8,000.
- 4. Hay límites de ingresos para reclamar el crédito fiscal?** El monto del crédito fiscal se reduce para compradores con un ingreso bruto ajustado modificado (MAGI por su sigla en inglés) de más de \$75,000 para contribuyentes solteros y de \$150,000 para contribuyentes casados que presenten declaración conjunta. El monto del crédito fiscal se reduce a cero para los contribuyentes con un MAGI de más de \$95,000 (solteros) o de más de \$170,000 (casados) y se reduce proporcionalmente para los contribuyentes con un MAGI entre estos dos montos.
- 5. ¿Qué es "ingreso bruto ajustado modificado"?** El IRS determina el ingreso bruto ajustado modificado o MAGI. Para calcularlo, el contribuyente debe determinar primero el "ingreso bruto ajustado" o AGI. El AGI es el ingreso total de un año menos ciertas deducciones (conocidas como "ajustes" o "deducciones ordinarias"), pero antes de restar las deducciones desglosadas en el Anexo A o las exenciones personales. En los formularios 1040 y 1040A, el AGI es el último número de la primera página y el primer número de la segunda página del formulario. En el formulario 1040-EZ, el AGI aparece en la línea cuatro (desde 2007). Tenga en cuenta que el AGI incluye todo tipo de ingresos, incluyendo sueldos, salarios, intereses devengados, dividendos y ganancias de capital. Para determinar el ingreso bruto ajustado modificado (MAGI), sume ciertos montos al AGI tales como ingresos en el exterior, deducciones por vivienda en el exterior, deducciones por préstamos estudiantiles, deducciones por aportes a cuentas IRA, y deducciones por costos de educación superior.
- 6. Si mi ingreso bruto ajustado modificado (MAGI, por su sigla en inglés) está sobre el límite, ¿califico para algún crédito fiscal?** Es posible. Depende de su ingreso. Hay créditos parciales de menos de \$8,000 disponibles para algunos contribuyentes cuyo MAGI supere los límites de eliminación por fases.
- 7. ¿Puede darme un ejemplo de cómo se determina el crédito fiscal parcial?** Solamente a manera de ejemplo, asuma que una pareja casada tiene un ingreso bruto ajustado modificado de \$160,000. La eliminación por fases aplicable para calificar para el crédito fiscal es de \$150,000, y la pareja supera este monto en \$10,000. Al dividir \$10,000 entre \$20,000 el resultado es 0.5. Cuando usted resta 0.5 de 1.0, el resultado es 0.5. Para determinar el monto del crédito fiscal parcial para comprador de vivienda por primera vez que está disponible para esta pareja, multiplique \$8,000 por 0.5. El resultado es \$4,000. Otro ejemplo: asuma que un comprador de vivienda individual tiene un ingreso bruto ajustado modificado de \$88,000. El ingreso del comprador sobrepasa los \$75,000 en \$13,000. Al dividir \$13,000 entre \$20,000 el resultado es 0.65. Cuando usted resta 0.65 de 1.0, el resultado es 0.35. Al multiplicar \$8,000 por 0.35 se obtiene que el comprador es elegible para un crédito fiscal parcial de \$2,800. Por favor recuerde que la intención de estos ejemplos es dar una idea general de cómo puede ser aplicado el crédito fiscal en diferentes circunstancias. Usted debe consultar siempre a su asesor tributario sobre la información relacionada con sus circunstancias específicas.
- 8. ¿En qué se diferencia el crédito fiscal para compradores de vivienda del crédito fiscal promulgado por el Congreso en julio de 2008?** La diferencia más significativa es que este crédito fiscal no tiene que ser devuelto al gobierno. Debido a que tenía que ser devuelto el "crédito" anterior era esencialmente un préstamo sin intereses. Este incentivo tributario es un verdadero crédito fiscal. Sin embargo, los compradores de vivienda deben usar la vivienda como residencia principal durante al menos tres años, o enfrentarse a la recolección del monto del crédito fiscal. Aplican ciertas excepciones.
- 9. ¿Cómo reclamo el crédito fiscal? ¿Necesito llenar un formulario o solicitud?** Participar en el programa de crédito fiscal es fácil. Usted reclama el crédito fiscal en su declaración federal de impuestos de renta. Específicamente, los compradores de vivienda deben llenar el Formulario 5405 del IRS para determinar el monto de su crédito fiscal, y luego reclamar este monto en la Línea 69 de su declaración de impuestos de renta 1040. No se necesita ninguna otra solicitud o formulario, y tampoco se requiere una aprobación previa. Sin embargo, usted deberá asegurarse de que califica para el crédito bajo las pruebas de límites de ingreso y de comprador de vivienda por primera vez.
- 10. ¿Qué tipos de vivienda califican para el crédito fiscal?** Cualquier vivienda que vaya a ser usada como residencia principal calificará para el crédito. Esto incluye viviendas unifamiliares separadas, viviendas adosadas, como viviendas en serie (townhouses) y condominios; casas fabricadas (también conocidas como casas móviles) y botes casa (viviendas flotantes). La definición de residencia principal es idéntica a la usada para determinar si usted puede calificar para la exclusión de impuestos por ganancias de capital de \$250,000 / \$500,000 para residencias principales.

11. [Leí que el crédito fiscal es "reembolsable". ¿Qué significa eso?](#) El hecho de que el crédito fiscal sea reembolsable significa que el crédito para compradores de vivienda se puede solicitar incluso si el contribuyente tiene una pequeña o ninguna obligación de impuesto federal de renta para compensar. Generalmente, esto implica que el Gobierno le envía un cheque al contribuyente correspondiente a una parte o incluso a la totalidad del monto del crédito fiscal reembolsable. Por ejemplo, si un comprador de vivienda calificado esperaba, a pesar del crédito fiscal, tener la obligación de pagar un impuesto federal de renta de \$5,000 y le hicieron retenciones de impuestos por \$4,000 para el año, entonces sin el crédito fiscal el contribuyente le adeudaría \$1,000 al IRS el 15 de abril. Suponga ahora que el contribuyente calificó para el crédito fiscal de comprador de vivienda de \$8,000. Como resultado de ello, el contribuyente recibiría un cheque por valor de \$7,000 (\$8,000 menos los \$1,000 adeudados).

12. [Compré una vivienda a principios de 2009 y ya presenté mi solicitud para recibir el crédito fiscal de \\$7,500 en mis declaraciones de impuestos de 2008. ¿Cómo puedo reclamar el nuevo crédito fiscal de \\$8,000 en su lugar?](#) Los compradores de vivienda que se encuentren en esta situación pueden presentar una declaración de impuestos de 2008 enmendada con un formulario 1040X. Usted debe consultar con un asesor de impuestos para asegurarse de presentar esta declaración correctamente.

13. [En lugar de comprar una vivienda nueva a un constructor de viviendas, yo contraté un contratista para construir una vivienda en un lote que ya es de mi propiedad. ¿En todo caso califico para el crédito fiscal?](#) Sí. Para efectos del crédito fiscal para compradores de vivienda, una residencia principal que sea construida por el propietario de la vivienda es tratada por el código de impuestos como si hubiese sido "comprada" en la fecha en que el propietario ocupa la vivienda por primera vez. En esta situación, la fecha de la ocupación por primera vez debe ser a partir del 1° de enero de 2009, y antes del 1° de diciembre de 2009. Por el contrario, para viviendas nuevas compradas a un constructor de vivienda, la elegibilidad para el crédito fiscal se determina de acuerdo con la fecha de liquidación o acuerdo de la compra "en el cierre".

14. [¿Puedo reclamar el crédito fiscal si financié la compra de mi vivienda bajo un programa de bonos de rendimiento hipotecario \(MRB por su sigla en inglés\)?](#) Sí. El crédito fiscal puede ser combinado con el programa MRB para compradores de vivienda. Tenga en cuenta que los compradores de vivienda por primera vez que compraron una vivienda en 2008 no pueden reclamar el crédito fiscal si están participando en un programa MRB.

15. [Yo vivo en el Distrito de Columbia. ¿Puedo reclamar el crédito para compradores de vivienda por primera vez de Washington D.C. y también este nuevo crédito?](#) No. Solamente puede reclamar uno.

16. [Yo no soy ciudadano\(a\) de los EE.UU. ¿Puedo reclamar el crédito fiscal?](#) Es posible. Cualquier persona que no sea un extranjero no residente (como lo define el IRS), que no haya sido propietaria de una residencia principal en los últimos tres años y que cumpla con la prueba de límite de ingresos, puede reclamar el crédito fiscal por la compra de una vivienda calificada. El IRS da una definición de "extranjero no residente" en la Publicación 519 del IRS.

17. [¿Un crédito fiscal es lo mismo que una deducción de impuestos?](#) No. Un crédito fiscal es una reducción mediante compensación dólar por dólar de lo que adeuda el contribuyente. Eso significa que un contribuyente que adeuda \$8,000 en impuestos de renta y recibe un crédito fiscal de \$8,000 no le adeudaría nada al IRS. Una deducción de impuestos se resta del monto del ingreso gravable. Usando el mismo ejemplo, asuma que el contribuyente se encuentra en la categoría impositiva del 15 por ciento y adeuda \$8,000 en impuestos de renta. Si el contribuyente recibe una deducción de \$8,000, sus obligaciones fiscales se reducirían en \$1,200 (15 por ciento de \$8,000), o bajarían de \$8,000 a \$6,800.

18. [Yo compré una vivienda en 2008. ¿Califico para este crédito?](#) No, pero si usted compró su primera vivienda entre el 9 de abril de 2008 y el 1° de enero de 2009, puede calificar para otro crédito fiscal.

19. [¿Hay alguna forma para que un comprador de vivienda tenga acceso al dinero asignable al crédito más pronto, en lugar de esperar hasta la presentación de su declaración de impuestos de 2009?](#) Sí. A los compradores potenciales de vivienda que consideren que califican para el crédito fiscal les está permitido reducir su retención por concepto de impuestos de renta. Reducir la retención de impuestos (hasta el monto del crédito) le permitirá al comprador acumular efectivo al aumentar su pago que lleva a casa. Este dinero puede ser usado entonces para hacer el pago inicial. Los compradores deben ajustar el monto de su retención en su formulario W-4 a través de su empleador, o en su pago trimestral estimado de impuestos. La Publicación 919 del IRS contiene las reglas y pautas para la retención de los impuestos de renta. Los compradores potenciales de vivienda deben tener en cuenta que si la retención de impuestos de renta se reduce y la compra que califica para el crédito fiscal no ocurre, la persona estaría entonces obligada a pagar al IRS los impuestos de renta y los posibles cargos por intereses y sanciones. Además, los cambios a las reglas hechos como parte de la legislación de estímulo económico les permiten a los compradores de vivienda reclamar el crédito fiscal y participar en un programa financiado mediante bonos exentos de impuestos. Algunas agencias estatales de financiación de vivienda, tales como la Comisión de Desarrollo de Vivienda de Missouri (Missouri Housing Development Commission), han introducido programas que ofrecen préstamos de aceleración de crédito a corto plazo que pueden ser usados para financiar un pago inicial. Los compradores potenciales de vivienda deben averiguar en su agencia estatal de financiación de vivienda para determinar si un programa de este tipo está disponible en su comunidad.

20. [Si califico para el crédito fiscal y compro una vivienda en 2009, ¿puedo aplicar el crédito fiscal contra mi declaración de impuestos de 2008?](#) Sí. La ley le permite a los contribuyentes seleccionar ("elegir") si desean tratar las compras de vivienda hechas en 2009 como si la compra hubiese ocurrido el 31 de diciembre de 2008. Esto significa que aplica el límite de ingresos (MAGI) para 2008 y la elección acelera el momento en que el crédito puede ser reclamado (presentación de la declaración de impuestos de 2008 en lugar de las declaraciones de 2009). Un beneficio de esta elección es que un comprador de vivienda en 2009 sabrá su MAGI de 2008 con certeza, de manera que así el comprador de vivienda podrá saber si el límite de ingresos reducirá el monto de su crédito. Los contribuyentes que compran una vivienda y desean reclamarlo en su declaración de impuestos de 2008, pero que ya han presentado su declaración de 2008 al IRS, pueden presentar una declaración de 2008 enmendada reclamando el crédito fiscal. Usted debe consultar con un profesional en impuestos para determinar cómo debe hacer esto.

21. [Para una compra de vivienda en 2009, ¿puedo elegir si trato la compra como realizada en 2008 o 2009, dependiendo de en qué año el monto de mi crédito es mayor?](#) Sí. Si la eliminación por fases de ingreso aplicable redujera el monto de su crédito fiscal para compradores de vivienda en 2009 y un crédito mayor estaría disponible usando los montos del MAGI de 2008, entonces usted puede elegir el año que le represente el mayor monto de crédito.