Agencia de Desarrollo de Vivienda de Tennessee (THDA)
Aviso a los Aplicantes
REQUISITOS DE IMPUESTOS FEDERALES DE RECAPTURA

INFORMACIÓN IMPORTANTE **APLICACIÓN DE DESCUBRIMIENTO** POR FAVOR LEA

(Ser proveído al aplicante al tiempo de aplicación)

La tasa de interés de su préstamo THDA es bajo el mercado debido a una subvención producida por la emisión de bonos de impuestos exentos de THDA. 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: _____