

RHODE ISLAND HOUSING AND MORTGAGE FINANCE CORPORATION
Programa FirstHomes Tax Credit 2014
Descripción y divulgación

Esta Descripción y Divulgación define el Programa FirstHomes Tax Credit (el "Programa") de Rhode Island Housing and Mortgage Finance Corporation ("Rhode Island Housing"). Revise este documento cuidadosamente, firme y coloque la fecha para indicar que ha leído y entendido las reglas y responsabilidades relacionadas con el programa.

¿Qué es un MCC?

Un certificado de crédito hipotecario ("MCC") es un crédito fiscal federal no reembolsable que proporciona asistencia financiera a determinados compradores de viviendas nuevos y propietarios existentes como alternativa al programa de financiamiento de bonos de inversión para una familia de Rhode Island Housing ("Programa de bonos" de Rhode Island Housing). Rhode Island Housing emite los MCC en virtud del Artículo 25 del Código de Rentas Internas de 1986, según se modificó. Un propietario que posee un MCC emitido por Rhode Island Housing recibe un crédito fiscal federal anual que el propietario puede aplicar contra su deuda fiscal federal en cada año que el MCC esté vigente.

Un MCC "convierte" una parte de una deducción de intereses de préstamos hipotecarios disponible en un crédito fiscal contra los impuestos sobre la renta federales del propietario. Este crédito fiscal tiene el efecto de reducir la tasa de intereses hipotecarios y los pagos de préstamos hipotecarios para las personas que adquieren residencias en Rhode Island, mediante la reducción del impuesto federal sobre la renta de dichas personas.

¿Cómo el MCC contribuirá para que adquiera mi vivienda?

Cuando Rhode Island Housing le emite un MCC en relación con su préstamo para adquirir una vivienda nueva o actual, recibe un crédito fiscal federal equivalente a una parte del interés que abona en su préstamo. Es decir, una reducción dólar por dólar de su deuda fiscal (es decir, los impuestos que en realidad debe). La legislación impositiva le exige reducir el importe de su deducción de intereses que afirma en su declaración de renta anual por el importe del crédito fiscal del MCC. El interés restante que abona en su préstamo seguirá calificando como deducción desglosada de los impuestos.

La cantidad específica del crédito fiscal del MCC depende de cuánto interés abona en su préstamo y la tasa crediticia del MCC asignada al MCC particular. Rhode Island Housing ha establecido una "tasa de interés" del 20 %. El crédito máximo permitido por año fiscal es \$2,000. Si algún año el importe de su crédito fiscal del MCC excede su deuda fiscal federal, el crédito no utilizado puede llevarse adelante por los siguientes tres años.

¿Cómo el MCC "reduce" la tasa de intereses hipotecarios?

Según indica la tabla que aparece a continuación, un prestatario que adquiere una residencia con una hipoteca de 30 años con una tasa fija del 5.00 % de \$150,000 abonaría \$7,500 en pagos de interés durante el primer año de la hipoteca. Si el prestatario posee un MCC con una tasa de interés del 20 %, hasta \$1,500 (20 % de \$7,500) del interés hipotecario abonado se podría convertir en un crédito fiscal federal, que reduce esa deuda fiscal sobre la renta federal del prestatario (es decir, el crédito

reduce el importe de los impuestos federales pagables por el prestatario, hasta el importe del crédito). El 80 % restante del interés hipotecario abonado (en este caso, \$6,000 – recuerde, debe reducir su deducción de intereses por la cantidad del crédito fiscal del MCC) aún se tomará como deducción impositiva al llegar al ingreso bruto ajustado del prestatario, de este modo reducirá el importe de la renta del Prestatario sujeto al impuesto federal sobre la renta.

La tabla muestra que la tasa vigente de interés abonado en la hipoteca se reduce al 4.00% después de que se tiene en cuenta el crédito fiscal del MCC (es decir, el interés anual del \$5,960 en un préstamo hipotecario de \$150,000 corresponde a una tasa de interés de 4.00 % en ese préstamo). Este efecto, sin embargo, se logra solamente cuando el titular del MCC posee una deuda fiscal sobre la renta para recibir todo el beneficio del crédito fiscal del MCC.

REDUCCIÓN EFECTIVA DE LA TASA DE INTERESES HIPOTECARIOS MEDIANTE EL USO DE UN MCC CON UNA TASA CREDITICIA DEL 20 %.

Importe de la hipoteca ¹	Tasa sobre el préstamo convencional	Pagos de interés del primer año ¹	Crédito fiscal del primer año	Después del interés crediticio abonado ²	Tasa de interés vigente ³
\$150,000	5.00%	\$7,500	\$1,500	\$6,000	4.00%

¹ Esta figura es para el primer año solamente. Asumiendo que los pagos mensuales iguales que amortizan capital e interés durante 30 años, el importe del interés abonado cada año y, proporcionalmente, el importe del crédito fiscal del MCC disminuirán durante cada año subsiguiente.

² Derivado por la deducción del crédito fiscal del MCC anual de los pagos de interés hipotecario anual. Este importe se puede tomar como deducción para fines de impuestos federales.

³Calculado para fines de comparación solamente y no es la tasa porcentual anual aplicable a cualquier préstamo hipotecario específico para todo período específico o para fines de la Ley de Veracidad en el Préstamo.

El crédito fiscal del MCC reduce el importe de los impuestos sobre la renta que, de lo contrario, debe pagar el prestatario. El beneficio para el prestatario no puede superar su deuda fiscal federal durante el año, después de que se hayan tenido en cuenta otros créditos y deducciones. Sin embargo, si el prestatario no puede utilizar todo el crédito fiscal disponible en cualquier año, la parte no utilizada del crédito fiscal puede llevarse adelante por los siguientes tres años fiscales o hasta que se utilice, lo que ocurra primero. Un prestatario puede llegar a considerar el ajuste de su retención del impuesto sobre la renta (mediante la presentación del formulario IRS W4) para extender el beneficio del crédito fiscal del MCC durante todo el año.

¿Quién es elegible para un MCC?

El Programa FirstHomes Tax Credit de Rhode Island Housing está diseñado específicamente para beneficiar a los compradores de viviendas para una sola familia o condominios y viviendas existentes para dos a cuatro familias en el Estado (residencias nuevas para dos familias en un área determinada). Tales compradores de viviendas deben cumplir con otros requisitos federales de elegibilidad para obtener un MCC. Usted no es elegible para un MCC si una parte de su préstamo es o fue financiada a través del Programa de Bonos u otro Programa de Bonos de financiación libre de impuestos u otra financiación libre de impuestos.

¿Cómo obtiene un prestatario un MCC?

Un prestatario obtiene un MCC a través del Centro de Préstamos de Rhode Island Housing o un prestamista aprobado al mismo tiempo que el prestatario obtiene un préstamo hipotecario. Un banco, una compañía hipotecaria u otra persona que provea financiamiento hipotecario (excepto cualquier persona relacionada con usted) pueden participar en el Programa mediante solicitud a Rhode Island Housing y tras cumplir con ciertas calificaciones. Si desea solicitar un financiamiento a través de uno de estos prestamistas aprobados, quedará a criterio del prestamista la decisión de otorgarle el préstamo y establecer los términos de dicho préstamo (por ej., tasa de interés, plazo del préstamo, requisitos del pago por adelantado, criterios de créditos y aseguramiento, tipo de préstamo, requisitos de aseguramiento de hipoteca, tarifas, puntos, costos de cierre). El proceso de aprobación del préstamo de parte del prestamista es totalmente independiente de los procesos de solicitud y aprobación del Programa FirstHomes Tax Credit. Rhode Island Housing es simplemente el medio para transferir este crédito tributario federal al prestatario mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos del programa. Tiene la libertad de buscar el financiamiento de otro prestamista que participe en el Programa o a través del Centro de Préstamos de Rhode Island Housing.

Al momento de la solicitud, cada solicitante deberá pagar una cuota de solicitud y una cuota de procesamiento de préstamo que no excederá \$1,000. Esta cuota es adicional a otros cargos comunes por préstamos.

Usted, el prestamista y el vendedor deberán presentar un número de declaraciones juradas y certificaciones relacionadas con el Programa. Estas declaraciones juradas deben realizarse bajo pena de perjurio, que representa un delito grave y conlleva una multa de hasta \$10,000 más otras sanciones delictivas. Rhode Island Housing y el prestamista verificarán la información contenida en las declaraciones juradas. Las declaraciones falsas también tendrán como consecuencia la negación o revocación de un MCC.

¿Cuáles son los requisitos para un MCC?

El reglamento para la elegibilidad de participación en el Programa, por lo general, siguen el mismo reglamento aplicables al Programa de Bonos de Rhode Island Housing. Estas incluyen, entre otras:

- Si compra una residencia, debe ser un "comprador de vivienda por primera vez" (no debe haber sido propietario o tenido un interés de propiedad en su residencia principal en ningún momento en los últimos tres (3) años), a menos que compre una residencia en un "área determinada" o sea un veterano calificado.
- Debe tener un ingreso familiar, que incluya todos los miembros de la familia de dieciocho años de edad o mayores, que no supere el ingreso familiar máximo según lo establecido por Rhode Island Housing, que actualmente es de \$89,280 para familias de una o dos personas y de \$104,160 para familias de tres o más personas.
- Debe cumplir con el límite máximo de precios de adquisición que actualmente es de \$407,195.
- La vivienda que compre debe ser su residencia principal dentro de los 60 días posteriores a la obtención del préstamo. Si en algún momento deja de tener esa residencia como su vivienda principal, se le anulará su MCC. Es responsable de notificar al prestamista y a Rhode Island Housing cuando esto ocurra.
- El préstamo debe ser un préstamo nuevo y no el refinanciamiento de un préstamo hipotecario existente o un contrato de terreno. Si vende su vivienda dentro de los nueve (9) años de haber recibido el MCC y obtiene una ganancia de esa venta, estará sujeto a un "impuesto de recuperación" federal. El monto de dicho impuesto depende de varios factores

al momento de la venta o disposición de su vivienda. Este impuesto de recuperación se aplicará únicamente si su ingreso ha aumentado más allá de ciertos niveles especificados por el Servicio de Impuestos Internos.

Rhode Island Housing revisará las certificaciones y declaraciones juradas presentadas por cada prestatario y prestamista para determinar la calificación e idoneidad de cada solicitante de un MCC.

¿Cuál es el monto disponible de un MCC a través del Programa?

Rhode Island Housing ha elegido no emitir el monto de \$118,910,000.00 en bonos de actividad privada calificada durante el año calendario 2014. La autorización de MCC será distribuida por parte de Rhode Island Housing por orden de llegada entre los prestamistas y prestatarios potenciales; siempre que Rhode Island Housing aparte al menos un 20 % de dicha distribución para residencias ubicadas en “áreas determinadas” para al menos un año después de la fecha en que Rhode Island Housing comience a aceptar las solicitudes para los MCC según el Programa.

Es imposible determinar la cantidad exacta de MCC que estarán disponibles en el Programa. Debido a que la cantidad total de MCC que podrán emitirse a través del Programa está limitada por una ley federal, Rhode Island Housing no puede garantizar que habrá suficiente autorización disponible de MCC en cualquier momento, excepto por el respaldo y la devolución de una Reservación de MCC realizada por Rhode Island Housing.

Certifico(amos) que he(hemos) leído y comprendido las restricciones descritas anteriormente y que he(hemos) obtenido una copia de esta Descripción y Declaración.

Firma del solicitante

Firma del solicitante

Nombre del solicitante

Nombre del solicitante

Fecha: _____ Fecha: _____