

## El Gobierno Federal Le Regala Hasta \$8,000 Para Ayudarle A Comprar Su Primera Residencia



**E**ntre las muchas cosas incluidas en tal llamado "Stimulus Package" de \$787 mil millones que el Presidente Barack Obama convirtió en ley al firmarlo este martes pasado hay una disposición que concede un crédito de hasta \$8.000 a cualquier persona que compre (o que ha comprado) su primera residencia principal entre el 1 de enero de 2009 y 30 de noviembre de 2009.

Esta ley es una mejora sobre la similar anterior llamada el "Housing and Economic Recovery Act of 2008," la cuál concedió un crédito de hasta \$7.500 a las personas que compraran su primera residencia principal entre el 8 de abril de 2008 y 30 de junio de 2009.

Contrario al crédito \$7.500, que funcionó realmente como un préstamo exento de intereses puesto que había que devolverle al gobierno sobre los siguientes 5 años la cantidad recibida por el crédito, el nuevo crédito \$8.000 no tiene que ser devuelto - es como un regalo.

Este nuevo crédito reduce los impuestos sobre la renta (income tax) del comprador, dólar por dólar. Es decir, incluso si los nuevos compradores no deben nada por concepto de dichos impuestos, o si deben menos de la cantidad del crédito, el gobierno federal les devuelve la diferencia.

Por ejemplo, asumamos que una pareja hace el cierre el 18 de febrero de 2009 en la compra su primera residencia principal. Ellos recibirán el crédito al hacer su declaración de impuestos (income tax return) de 2009 y supongamos además que ellos reciben el máximo de \$8,000. Asumamos también que dicha declaración arroja que solo le deben al gobierno \$3,000 por dichos impuestos. Ellos recibirían un cheque del gobierno federal en la suma de \$5,000. Es decir, la diferencia entre el crédito y lo que deben de impuestos. Buenísimo, verdad!

El propósito de esta ley es el de promover la economía nacional concediéndoles un incentivo a aquellas personas que compren (o que hayan comprado) su primera residencia principal entre 1 de enero de 2009 y 30 de noviembre de 2009.

El crédito es el 10% del precio de compra, hasta un máximo de \$8,000 para una pareja, o \$4,000 para una persona soltera, o casada que compre sola.

**Que tipo de propiedad califica?** Cualquier propiedad residencial localizada en los Estados Unidos de América.

**Quienes califican?** Ciudadanos y residentes legales.

**Que tipo de compra califica?** Como es común en la leyes de impuestos, las apariencias engañan. Aunque la ley indica que se aplica a la primera residencia principal de la persona, lo que de verdad quiere decir es que, de hecho, califica no solo aquella persona que nunca ha comprado una residencia principal en los Estados Unidos, sino también quienes ya han comprado una residencia principal anteriormente, pero que no han sido dueños de una residencia principal durante por lo menos los últimos tres años.

Por ejemplo, usemos el siguiente caso para ilustrar: Digamos que usted fue dueño de su propia residencia principal por 20 años pero decidió vender e hizo el cierre de la venta en diciembre de 2005. Usted inicialmente rentó o vivió con sus hijos (padres, parientes...), pero ahora ha decidido que va a comprar su propia residencia principal (casa, condominio,

duplex, mobile home, ¡inclusive una casa bote!). Según esta ley, usted califica para el crédito, ya que hace mas de tres años que no es dueño de su propia residencia principal.

**Califican todos para este crédito?** Casi todos. Hay una escala. Si está casado(a), recibe menos crédito o ninguno si usted y su cónyuge ganan entre \$150,000 y \$170,000 entre los dos. Para los solteros, la escala está entre los \$75,000 y los \$95,000. Cuando decimos "ganan" nos referimos a lo que se conoce en el código federal de impuestos como el "modified adjusted gross income."

Existen algunas exenciones al requisito de pagar el préstamo. Por ejemplo, si el/la propietario(a) fallece antes de terminar de pagar el crédito, el gobierno le perdona la deuda a sus herederos.

**Donet & Donet, LLP**, es un bufete de abogados que se dedica principalmente a la representación de sus clientes en la defensa de las ejecuciones hipotecarias, propiedades inmuebles, derecho legal de iglesias, litigio comercial, juicios testamentarios y tutelajes.

Nuestro equipo de abogados, paralegales y secretarias ejercen sus funciones al más alto nivel de profesionalismo y están constantemente refinando sus habilidades con seminarios de actualización legal y talleres educativos. Nuestros abogados también están involucrados en las Directivas de varias Secciones del Colegio de Abogados de la Florida y en funciones consultivas en la comunidad legal.

Recuerde, si usted planea comprar o refinanciar su casa, aprovéchese de nuestra consulta inicial gratis para nuestros clientes y amigos. Llame y haga una cita y asesórese antes de hacer una inversión tan importante. Si usted decide contratarnos para manejarle el cierre de la compra o del refinanciamiento, encontrará que nuestros cargos son competitivos con la mayoría de las compañías de título (title companies). No preferiría usted que su propio abogado le manejara el cierre? Usted tiene el derecho de insistir que su propio abogado maneje el cierre y virtualmente todos los bancos y compañías de préstamos hipotecarios estarán de acuerdo con su decisión.

También le invitamos a que se ponga en contacto con nosotros si tiene alguna pregunta o duda en cuanto al tema de este artículo, o para cualquier otro asunto.

También le agradeceremos que nos deje saber los tópicos sobre los cuales desea conocer más, para añadirlos a una edición futura de esta revista.

Hasta la próxima!

Lic. David A. Donet. Copyright 2009.



DERECHOS LEGALES DE IGLESIAS • PROPIEDAD INMOBILIARIA • DEFENSA DE EMBARGOS HIPOTECARIOS •  
JUICIOS TESTAMENTARIOS Y TUTELAJES • LITIGIO COMERCIAL  
12855 S.W. 132nd Street, Suite 207, Miami, Florida 33186  
Teléfono: 305-969-6626 - Fax: 305-969-6623  
Web: [www.DonetLaw.com](http://www.DonetLaw.com) Email: [info@donetlaw.com](mailto:info@donetlaw.com)