- El Certificado de Crédito Hipotecario (MCC, por sus siglas en inglés) puede utilizarse al momento de comprar una nueva vivienda cuyo precio máximo de compra sea de **$ 673.616 ($823.308 en áreas designadas)** o una vivienda existente cuyo precio de compra no exceda los **$673.616 ($823.308 en áreas designadas).**

- Los MCC sólo pueden transferirse en los casos en los que la vivienda se vende a otro postulante elegible para MCC. En tal caso, deben cumplirse todos los requisitos de MCC y la hipoteca debe asumirse para que la transferencia se lleve a cabo.

Para más información acerca de este programa favor de contactar a Alicia Smith al: (925) 674-7885 | e-mail: Alicia.smith@dcd.cccounty.us. Por favor asegúrese de visitar nuestra página web en: www.cccounty.us/dcd para más información y actualizaciones.

Condado de Contra Costa
Departamento de Conservación y Desarrollo
30 Muir Road
Martinez, CA 94553-1224

2014

PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

CONDADO DE CONTRA COSTA
DEPARTAMENTO de CONSERVACIÓN y DESARROLLO
30 Muir Road
Martinez, CA 94553
925-674-7885
www.cccounty.us/dcd

CONDADO DE CONTRA COSTA 2013
PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

RESUMEN DEL PROGRAMA

El Programa de Certificado de Crédito Hipotecario, autorizado por el Congreso conforme a la Ley de Reforma Impositiva de 1984 (*Tax Reform Act of 1984*), brinda ayuda financiera a las "Personas que compran su primera vivienda" para la compra de una vivienda unifamiliar nueva o existente. En 1985, el Estado adoptó una legislación que autoriza a los organismos locales, como el condado de Contra Costa, a emitir Certificados de Crédito Hipotecario (MCC) en California. Los MCC autorizados del condado de Contra Costa pueden utilizarse en todas las ciudades, así como también en las áreas no incorporadas del condado. El Departamento de Desarrollo Comunitario del Condado de Contra Costa administrará el programa.

¿Qué es un MCC?

El Programa de MCC es un programa de ayuda a los compradores de viviendas. El MCC proporciona un crédito para el impuesto federal a las ganancias a aquellos que las personas elegibles que compran su primera vivienda. Los créditos para el impuesto a las ganancias reducen los pagos de impuestos de una persona por un monto equivalente al crédito. Conforme al programa de MCC, el crédito para el impuesto máximo disponible equivale al 20% del interés anual abonado sobre la hipoteca del deudor. Al reducir la responsabilidad impositiva federal del deudor, el crédito impositivo básicamente proporciona ingreso adicional que puede utilizarse para los pagos de la hipoteca.

¿Cómo reduce el MCC sus impuestos?

En el *ejemplo* proporcionado en la Tabla 1, un deudor con una hipoteca de 30 años por $200.000 de tasa fija al 5% haría pagos de intereses por $10.000 durante el primer año de la hipoteca.[1] En circunstancias normales, el deudor deduce un 80% de dicho interés ($10.000, en nuestro ejemplo), junto con otras deducciones admisibles, de su ingreso bruto total para calcular el *"ingreso bruto ajustado"* utilizado para calcular su responsabilidad impositiva total. Después de que el deudor ha calculado la responsabilidad impositiva total, en el programa de MCC, el 20% restante del interés ($2.000, en nuestro ejemplo) también se deduce de su responsabilidad impositiva total. Si esta substracción da como resultado un número negativo, en otras palabras, si el deudor no puede utilizar todo el crédito impositivo de MCC en este año fiscal específico, el crédito puede trasladarse al período siguiente y utilizarse, hasta tres años calendarios, en el futuro . El deudor puede considerar el ajustar la retención del impuesto federal a las ganancias (W-4) para beneficiarse mensualmente del MCC. Al tomar esta medida, el deudor tendrá más ingreso disponible para hacer los pagos de la hipoteca.

[1]Los pagos de intereses en una hipoteca de tasa fija se reducirán gradualmente cada año. En las hipotecas de tasa variable, el interés anual total puede *aumentar*.

Tabla 1: **Efecto de un Certificado de Crédito Hipotecario** - *Ejemplo*

1.	Monto de la primera hipoteca	$ 200.000
2.	Tasa de interés hipotecario	5%
3.	Pago de interés anual	$10.000
4.	Tasa del Certificado de Crédito Hipotecario	20%
5.	Monto anual del MCC (Línea 3 x Línea 4)	$ 2.000
6.	Monto mensual del crédito (Línea 5 ÷ 12)	$167

Tenga en cuenta de que el programa de MCC se aplica solamente a la responsabilidad impositiva federal del deudor. Los impuestos estatales no están afectados.

¿Cuál es el precio de compra y las restricciones de ingreso para participar en el MCC?

Los Certificados de Crédito Hipotecario se encuentran disponibles para las personas que compran su primera vivienda en el condado de Contra Costa. La Tabla 2 muestra el precio de compra y las restricciones de ingreso para los participantes del Programa de MCC.

Tabla 2: **Precio de compra y restricciones de ingreso del Programa de MCC**

	Áreas no designadas	Áreas designadas[2]
Precio de compra[3]		
Unidades nuevas (que nunca han sido ocupadas)	$673.616	$823.308
Unidades existente (reventa)	$673.616	$823.308
Ingreso		
Viviendas de 1 y 2 personas[4]	$88.500	$106.200
Viviendas de 3 o más personas	$101.775	$123.900

¿Cómo obtiene un deudor un MCC?

Para obtener un MCC, un comprador de una vivienda unifamiliar nueva o existente trabaja con cualquier acreedor hipotecario que participe en el programa de MCC y solicita un MCC y un crédito hipotecario al mismo tiempo. Los acreedores hipotecarios procesan la hipoteca subyacente mediante procedimientos estándar, realizando ajustes a dichos procedimientos, según sean necesarios para satisfacer los requisitos del MCC. El acreedor es responsable de la suscripción y el otorgamiento de los certificados y las declaraciones juradas estatales y federales requeridas. El condado revisa los certificados y las declaraciones juradas presentadas por el acreedor para determinar la reunión de requisitos y la elegibilidad del postulante de MCC.

[2]Las áreas designadas en el condado de Contra Costa incluyen partes de Pittsburg y Bay Point, partes de Martinez y partes de San Pablo. Los mapas se encuentran disponibles en el Departamento de Desarrollo Comunitario.
[3]El 90% del precio de compra promedio del área para áreas no designadas y el 110% del precio de compra promedio del área para las áreas designadas.
[4]Viviendas de 1 y 2 personas = 100% mediano, viviendas de 3 o más personas =115% mediano; Ingreso máximo del Área designada para 1 y 2 personas = 120% mediano; 140% del ingreso mediano para 3 o más personas.

¿Puede utilizarse un MCC con un préstamo refinanciado o para asumir una hipoteca existente?

Un MCC no puede emitirse a un propietario que esté refinanciando una hipoteca existente o a un postulante que desee asumir una hipoteca existente a menos que (1) el titular del crédito hipotecario sea un titular actual del MCC y que (2) el precio de venta de la vivienda se encuentre dentro del precio de venta máximo para el programa. En el resto de los casos, sólo las nuevas y primeras hipotecas cumplen con los requisitos para participar en el MCC.

¿Cuántos MCCs se encontrarán disponibles en el programa?

La cantidad de MCCs disponibles depende de la cantidad de emisiones autorizadas que la jurisdicción solicite.

Posibilidad de recuperar una parte del crédito impositivo si la vivienda se vende dentro de los primeros nueve años después de la compra.

Con el objeto de desalentar a las personas para que no compren una vivienda fundamentalmente para aprovechar el crédito impositivo y el potencial de valorización a corto plazo, el gobierno federal ha iniciado una recuperación de una parte del crédito impositivo si una vivienda se vende dentro de los primeros nueve años después de la compra. Deben cumplirse ciertas condiciones para que la recuperación surta efectos. El personal de MCC del condado y el acreedor pueden describir los detalles específicos de este programa de recuperación al momento de su solicitud.

REQUISITOS DE SOLICITUD Y ELEGIBILIDAD PARA EL PROGRAMA DE MCC

Los requisitos de elegibilidad del Programa de MCC del condado de Contra Costa son los siguientes:

- Los MCCs estarán disponibles sólo para aquellas "personas que compren su primera vivienda" (por ejemplo, quienes no han sido propietarias de una vivienda durante los últimos tres años).
- Cuando los compradores de primera vivienda completen su proceso de solicitud de préstamo normal con una **institución de crédito participante**, los acreedores prepararán las solicitudes de MCCs y las enviarán al condado. El condado luego emitirá los MCCs a medida que vayan llegando dependiendo de cuándo recibe el condado la solicitud inicial. El personal del condado necesita de 5 a 7 días para la revisión y el procesamiento de la solicitud.
- Los postulantes pueden comprar una vivienda únicamente para ser habitada, no para alquilarla o reinvertirla. La ocupación de la vivienda que será la "residencia principal" debe tomar lugar dentro de los 60 días contados a partir del cierre de la plica o cuenta de depósito.
- Los postulantes deben abonar una cuota de solicitud no reembolsable de $300 al momento en que el acreedor presenta la solicitud ante el Condado en nombre sus nombres