

Temas Tributarios: El Embargo y Los Arreglos Hipotecarios

Los propietarios de vivienda deben ser prevenidos sobre las consecuencias en sus impuestos federales del perdón de cualquier parte del préstamo, incluyendo un préstamo que será ejecutada. Algunos planes como los arreglos, incluyendo aquellos que reducen el monto del capital principal de la deuda y perdonan la deficiencia por medio de un título en lugar de hipoteca, generan un ingreso por cancelación de deuda (“COD”).

La ejecución hipotecaria (También llamada “embargo” o “Foreclosure” en inglés) ocurre cuando un prestatario se atrasa en sus pagos, y la vivienda es vendida al mejor postor en la subasta del sheriff. En Minnesota, por lo general el propietario puede permanecer 6 meses en la vivienda después de que ha sido vendida. Si un prestamista ejecuta la hipoteca sobre la propiedad (O sea, embarga la vivienda), se trata al propietario de la vivienda como si hubiese vendido la propiedad una vez que se completa la ejecución y una vez expirado cualquier período de redención disponible para el propietario. Como se considera a la propiedad como vendida, el IRS ve esto como un potencial “evento tributario”. Si hubiese una deuda perdonada como resultado de la venta, la deuda perdonada se trata normalmente como un ingreso.

También se puede considerar al propietario como que vendió la propiedad en una variedad de otros escenarios de arreglos. Esto significa que algunos arreglos pueden tener consecuencias tributarias. Las soluciones que puedan tener consecuencias tributarias incluyen las siguientes:

- **Títulos en lugar de ejecución hipotecaria:** Un “título en lugar de ejecución hipotecaria” ocurre cuando el prestamista acepta la devolución voluntaria del título de la propiedad como alternativa a una ejecución hipotecaria.
- **Ventas Cortas (Short Sales):** Una venta corta ocurre cuando el propietario (con el consentimiento del prestamista) permite que la propiedad sea vendida a un tercero, incluso si las ganancias de la venta no cubren el total del monto adeudado sobre la hipoteca.
- **Efectivo-por-llaves (Cash-for-Keys):** Puede que se ofrezca “efectivo por llaves” a un propietario en proceso de embargo o un inquilino de un edificio que esté en el proceso de embargo para desalojar las instalaciones sin tener el prestamista que recurrir a todos los recursos legales. Aunque parezca extraño, la cantidad en efectivo recibida por el propietario de la vivienda o por el inquilino en esta situación, representa un ingreso tributario dependiendo de cómo se documenta dicha transacción.

Temas Tributarios: El Embargo y Los Arreglos Hipotecarios

Absolución de Deuda por perdón de deuda hipotecaria

El Acta de absolución de deuda por deuda hipotecaria de 2007 permite a los contribuyentes a excluir la deuda perdonada sobre su residencia principal (aplican algunos límites de préstamos). La deuda reducida por reestructuración de hipoteca, tanto como la deuda hipotecaria perdonada en conexión con ejecución hipotecaria, puede calificar para esta ayuda. La deuda original debe haber sido utilizada para comprar, construir o mejorar sustancialmente la residencia principal del propietario de vivienda y debe haber estado asegurada por dicha residencia. La deuda refinanciada, hasta el monto de la deuda calificada antes de la refinanciación, también es elegible.¹

Procedimiento

Bajo el Código del Departamento de Rentas Interno, un prestamista debe enviar una forma 1099-C al IRS para reportar todas las deudas perdonadas por una cantidad menor al pago total. Una copia de la forma 1099-C también es enviada al contribuyente.² Es importante tener en cuenta que en muchos casos, los montos reportados en la forma 1099-C no serán incluidos como ingreso adicional en la declaración de impuestos del contribuyente. Si Ud. recibe una forma 1099-C, consulte con un abogado o un contador. Para mayor información sobre el Acta de Absolución de deuda por deuda hipotecaria, vea la hoja informativa “Perdón de deuda hipotecaria – puntos fundamentales” diseñada por el centro de Minnesota Home Ownership.

Nota: Esta hoja ofrece información general y no debe ser considerada asesoramiento legal. Consulte con un profesional legal competente o un asesor en impuestos para asesoramiento específico en su situación.

¹ 26 U.S.C. 108(a); 26 U.S.C. 108(h); 26 U.S.C. 163(h)(3)(B)

² 26 C.F.R. § 1.6050P-1(a)