

FirstHomes TAX CREDIT

Every first home has its rewards

Frequently Asked Questions

Q: What is a FirstHomes Tax Credit?

A: The FirstHomes Tax Credit is another name for a federal tax credit known as a Mortgage Credit Certificate ("MCC"). This certificate reduces the amount of federal income tax a homeowner pays by providing an annual federal income tax credit equal to 20% of the mortgage interest paid during the tax year. The FirstHomes Tax Credit is not a tax deduction and is available to the homeowner for the life of the loan, as long as the homeowner occupies the home as a principal residence. The value of the FirstHomes Tax Credit is applied directly to the homeowner's tax liability; any interest the homeowner pays on his/her loan above the value of the credit will continue to qualify as an itemized tax deduction. The tax credit is available for select loan products and may not be combined with the Mortgage Revenue Bond (MRB) Program.

Q: Do you have to be a first-time homebuyer to be eligible for the Tax Credit?

A: For the purpose of the FirstHomes Tax Credit program, a first-time homebuyer is someone who has not had an ownership interest in their primary residence in the past three years. The FirstHomes Tax Credit is also available to non-first-time homebuyers purchasing in targeted areas, including parts of Central Falls, Pawtucket, Providence and Woonsocket.

Q: How did you decide on the targeted locations?

A: The targeted locations are based on census information and the income-level of the residents in those locations.

Q: Do all states offer first-time homebuyer tax credits?

A: No, not all states offer the tax credits.

Q: What types of properties qualify for the tax credit program?

A: The FirstHomes Tax Credit can be used for an owner-occupied one- to four-family home or eligible condominium.

Q: Does the credit need to be used in one lump sum at tax time?

A: Homeowners may adjust their W-4 withholding to account for the tax-credit benefit, thus providing a higher monthly net income for loan qualification.

Q: If you receive a large refund on your tax return are you still eligible for the tax credit?

A: Yes, as long as you have tax liability you can use the credit to offset that liability.

Q: Can you still take a tax deduction on your tax return?

A: Yes, you can deduct the full amount of interest minus the amount of credit received, if you are eligible to itemize deductions. The IRS refers to the tax credit as a Mortgage Credit Certificate (MCC) and requires a separate form to be filed with your return (Form 8396: Mortgage Interest Credit).

You can obtain the tax credit even if you are not eligible to itemize deductions.

Q: Once approved, how does a homeowner receive the tax credit dollars?

A: The homeowner can either adjust their withholding to have less taxes deducted from each paycheck, or receive it as a refund at the end of the year.

Q: What happens if my tax liability is not as great as the credit?

A: A homeowner cannot claim the credit in excess of the total tax liability for a given year; however, any excess credit may be carried forward for up to three (3) subsequent tax years to reduce future tax liability.

Q: Can you carry over the tax credit to the next year?

A: Yes, if a homeowner doesn't use the full amount of the tax credit in one year, he/she can carry the unused credit forward to the next 3 tax years, or until used, whichever comes first.

Q: What are the fees associated with the program?

A: The following fees are associated with the program:

- Non-refundable reservation fee of \$100.00
- Tax Credit Issuance Fee
 - » Rhode Island Housing Mortgage FirstHomes Tax Credit Fee: \$600.00
 - » Non-RI Housing Mortgage FirstHomes Tax Credit Fee: \$850.00
- Optional Lender Fee: \$150.00

Other than the fees set forth above, the Lender may charge only those points, origination fees, servicing fees and other fees in amounts that are customarily charged with respect to loans not provided in connection with the FirstHomes Tax Credit.

Q: Can the seller pay the fees associated with the tax credit?

A: Yes, the fees associated with the tax credit can be paid by the buyer or seller. Many of the fees can even be wrapped into Extra Assistance programs offered through RHHousing, though the reservation fee must be paid at the time of application.

Q: What restrictions, if any, are there on sellers under this program?

A: Sellers need to be aware that the home must be occupied by the buyer within 60 days of closing. They should also note that the \$441,176 maximum purchase price is actually a maximum acquisition price and any and all items acquired during the sale (appliances, furniture, etc.) must be included in the price and come to or under \$441,176. Sellers will be responsible for signing FirstHomes Tax Credit documents at closing.

Q: What if the home is a 203(k) – purchase rehab – or has other issues that delay move in past the 60 day timeframe?

A: Taking residence within 60 days is an IRS guideline for the program. The new homeowner must affirm the intention to move into the home within 60 days of closing; however, if necessary work prevents the buyer from moving in within that timeframe that is acceptable as long as the homeowner affirms an intent to move in within the later of 60 days of closing or completion of the rehabilitation work.

Q: If a homebuyer purchases a multifamily home with three units, one of which they will live in, do they only receive the tax credit for the unit in which they reside (i.e. receive tax credit for one third of the total interest paid)?

A: No, the tax credit is based on the amount of interest paid on the entire loan secured by the property and therefore applies to the entire property and not just the unit that serves as the owner's primary residence.

Q: Can the FirstHomes Tax Credit be issued when a non-occupant co-borrower is on the deed and is responsible for the first mortgage financing?

A: No. All individuals on the deed to the property and on the recorded mortgage (ownership interest) must satisfy the compliance requirements – e.g., first-time homeowner and occupancy requirements.

Q: What are the requirements for non-purchasing spouses and/or other non-purchasing adults who will reside in the home (i.e., adult household members not obligated on the first mortgage financing and not listed on the deed)?

A: These applications will be evaluated on a case-by-case basis. Generally speaking, however, if a non-purchasing spouse, intended spouse, or committed partner is part of the household that will occupy the property, then they must satisfy all of the compliance requirements that the purchasing owner must satisfy, regardless of whether they take an ownership interest. Their income will be included as part of the household income for compliance purposes, and they must also satisfy the first-time homeowner and occupancy requirements. If any other non-purchasing adult, such as an adult relative or an unrelated friend, intends to reside in

the home, their income will be included as part of the household income for compliance purposes, but they are not required to demonstrate first-time homeowner status or meet the occupancy requirements.

Q: If adult children live at the home, is their income counted?

A: Only the first \$480 in earned income of full-time students, 18+, who are dependents, is counted. Unearned income of such persons is counted without limitation.

Q: What if the homebuyer's income increases, are they still eligible for the tax credit?

A: Yes, income eligibility is only applicable when the loan is closed. There are no further income requirements to be eligible for the credit once the loan is closed.

Q: What if the homeowner gets married after the loan has closed, does the spousal income get added to the total income and result in loss of eligibility for the tax credit?

A: No, if the homeowner's income changes after closing, they are still eligible for the tax credit.

Q: What if the homeowner refinances their loan, do they still get to keep the tax credit?

A: Yes, the homeowner is eligible to receive the tax credit for the remaining years on the original mortgage term provided that the amount of the annual tax credit is no higher than the original amount of the credit which would have been received on the previous loan. For each tax year, you must determine the amount of credit that you would have been allowed using your original MCC. IRS Regulations section 1.25-3(p) can be consulted for further information.

Q: Is the FirstHomes Tax Credit subject to Federal Recapture Tax?

A: Mortgage Credit Certificate holders may be subject to a recapture tax under the Internal Revenue Code. If an MCC holder sells or otherwise disposes of his/her residence at any time within nine (9) years after the closing date or the date of the Mortgage Credit Certificate, whichever is later, all or part of the tax benefit may be subject to "recapture".

Please consult your tax advisor for specific information on your case.



FirstHomes TAX CREDIT

Every first home has its rewards

Preguntas frecuentes

P: ¿Qué es el FirstHomes Tax Credit?

R: FirstHomes Tax Credit es un crédito fiscal federal conocido como un Certificado de Crédito Hipotecario ("MCC"). Este certificado reduce el importe del impuesto federal sobre la renta que un propietario paga ya que proporciona un impuesto federal sobre la renta anual igual al 20 % del interés hipotecario pagado durante el año fiscal. No es una deducción fiscal y se encuentra disponible para los propietarios por la duración del préstamo, siempre que el propietario viva en la casa como residencia principal. El valor del crédito se aplica directamente a la obligación tributaria del propietario; cualquier interés que pague el propietario sobre su préstamo por encima del valor del crédito continuará calificando como una deducción impositiva detallada. El crédito fiscal se encuentra disponible para productos crediticios seleccionados.

P: ¿Tiene que ser comprador de primera vivienda para ser elegible para el crédito?

R: El programa se encuentra disponible para personas que ya hayan comprado casa anteriormente en zonas seleccionadas, incluyendo partes de Central Falls, Pawtucket, Providence y Woonsocket.

P: ¿Cómo se decidieron las ubicaciones seleccionadas?

R: Las ubicaciones seleccionadas se basan en información censal y en el nivel de ingresos de los residentes de estas zonas.

P: ¿Todos los estados ofrecen créditos fiscales para compradores de primera vivienda?

R: No, no todos los estados ofrecen los créditos fiscales.

P: ¿Qué tipos de propiedades califican para el programa de crédito fiscal?

R: El FirstHomes Tax Credit se puede utilizar para una casa de familia de una a cuatro personas o condominio calificado, siempre ocupado por el propietario.

P: ¿Debe el crédito ser usado en una suma total al momento de pagar los impuestos?

R: Los propietarios pueden ajustar su retención W-4 para justificar el beneficio de crédito fiscal, y de este modo proporcionan un ingreso neto mensual mayor para el otorgamiento del préstamo.

P: Si recibe un gran reembolso por su declaración de renta, ¿es todavía elegible para el crédito fiscal?

R: Sí, siempre que tenga obligación tributaria puede utilizar el crédito para compensar esa obligación.

P: ¿Puede hacer una deducción impositiva sobre su declaración de renta?

R: Sí, puede deducir el monto total del interés menos el monto del crédito recibido, si resulta elegible para detallar deducciones. El IRS se refiere al crédito fiscal como Mortgage Credit Certificate (MCC) y requiere un formulario distinto para completar con su declaración (Formulario 8396: Mortgage Interest Credit). Puede obtener el crédito fiscal incluso si no es elegible para detallar las deducciones.

P: Una vez aprobado, ¿cómo recibe el propietario la recaudación del crédito fiscal?

R: El propietario puede ajustar su retención para que se le deduzcan menos impuestos de cada nómina o recibirla como reembolso a fin de año.

P: ¿Qué sucede si mi obligación tributaria no es tan grande como el crédito?

R: Un propietario no puede declarar que el crédito supera el total de la obligación tributaria para un año dado; sin embargo, cualquier exceso de crédito puede ser llevado por hasta tres (3) años fiscales subsiguientes para reducir la obligación tributaria futura.

P: ¿Puedo pasar el crédito fiscal al año siguiente?

R: Sí, si un propietario no utiliza el monto total del crédito fiscal en un año, puede pasar el crédito no utilizado a los 3 años fiscales siguientes o hasta que se use todo el crédito, lo que suceda primero.

P: ¿Cuáles son los cargos asociados al programa?

R: Los siguientes cargos están asociados al programa:

- Cargo por reserva no reembolsable de \$100.00
- Cargo por la emisión del crédito fiscal
 - » Cargo por FirstHomes Tax Credit de hipoteca Rhode Island Housing: \$600.00
 - » Cargo por FirstHomes Tax Credit de hipoteca que no sea Rhode Island Housing: \$850.00
- Cargo opcional del prestamista: \$150.00

Además de los cargos detallados anteriormente, el Prestamista solo puede solicitar aquellos puntos, comisiones, cuotas de servicio y otros cargos en las cantidades generalmente cobradas con respecto a los préstamos que no se proporcionan en relación al FirstHomes Tax Credit.

P: ¿Puede el vendedor pagar los cargos asociados al crédito fiscal?

R: Sí, tanto el comprador como el vendedor pueden pagar los cargos asociados al crédito fiscal. Muchos de los cargos incluso pueden ser asignados a programas de Asistencia Adicional ofrecidos a través de Rhode Island Housing, aunque se debe pagar un cargo por reserva al momento de la solicitud.

P: ¿Qué restricciones existen para los vendedores bajo este programa?

R: Los vendedores deben tener en cuenta que la casa debe estar ocupada por el comprador dentro de los 60 días después de la venta. Deben también considerar que el precio máximo de compra de \$441,176 es realmente un valor de adquisición máximo y todos los elementos adquiridos durante la venta (electrodomésticos, muebles, etc.) deben ser incluidos en el precio y este no debe superar los \$441,176.

P: ¿Qué sucede si la casa es un 203(k) (compra y remodelación) o presenta otros problemas que retrasan la mudanza superando los 60 días de plazo?

R: La residencia dentro de los 60 días es una de las pautas de IRS para el programa. El nuevo propietario debe afirmar su compromiso de mudarse a su nueva casa dentro de los 60 días posteriores a la compra; sin embargo, si trabajos necesarios impiden que el comprador se mude dentro del plazo esto es aceptable siempre que el propietario afirme su propósito de mudarse, a más tardar, dentro de los 60 días posteriores a la compra o al finalizar los trabajos de remodelación.

P: Si un comprador adquiere una casa multifamiliar con tres unidades, en una de las cuales vivirá, ¿solo recibe el crédito fiscal para la unidad en la que va a vivir (es decir, recibir un crédito fiscal por un tercio del interés total pagado)?

R: No, el crédito fiscal se basa en el monto de interés pagado sobre el total del préstamo avalado por la propiedad y por lo tanto aplica a la totalidad de la propiedad y no solo a la unidad que el propietario utilizará como residencia principal.

P: ¿Se puede emitir el FirstHomes Tax Credit cuando un co-prestatario no residente se encuentre en la escritura y sea responsable por la financiación de la primera hipoteca?

R: No. Todos los individuos de la escritura de la propiedad y en la hipoteca registrada (participación accionaria) deben cumplir con los requisitos de conformidad, por ejemplo, comprador de primera vivienda y requisitos de ocupación.

P: ¿Cuáles son los requisitos para los cónyuges no compradores u otros adultos no compradores que vivirán en la casa (es decir, miembros de la familia adultos no obligados en la financiación de la primera hipoteca y no incluidos en la escritura)?

R: Estas solicitudes serán evaluadas según cada caso particular. En general, sin embargo, si un cónyuge no comprador, futuro cónyuge o pareja comprometida es parte del núcleo familiar que ocupará la propiedad, estos deben entonces cumplir con todos los requisitos de conformidad que el propietario debe cumplir, independientemente de si adquieren participación accionaria o no. Su ingreso será incluido como parte del ingreso familiar para el cumplimiento y deben también cumplir con los requisitos de comprador de primera vivienda y de ocupación.

Si cualquier otro adulto no comprador, como un pariente o un amigo sin parentesco adulto tiene la intención de residir en la propiedad, su ingreso será incluido como parte del ingreso familiar para fines de cumplimiento, pero no se requiere que prueben su estado de comprador de primera vivienda o que cumplan con los requisitos de ocupación.

P: Si un hijo adulto vive en la casa, ¿se cuenta su ingreso?

R: Solo se cuentan los primeros \$480 de los ingresos de los estudiantes de tiempo completo, mayores de 18, que son dependientes. El ingreso no salarial de estas personas se cuenta sin limitación.

P: ¿Qué sucede si el ingreso del comprador se incrementa?, ¿son todavía elegibles para el crédito fiscal?

R: Sí, la elegibilidad de ingresos solo aplica cuando se cierra el préstamo. No existen otros requisitos de ingresos para ser elegible para el crédito una vez que el préstamo está cerrado.

P: ¿Qué sucede si el comprador se casa después que el préstamo ha cerrado?, ¿se agrega el ingreso del cónyuge al ingreso total? ¿Puede esto llevar a la pérdida de elegibilidad para el crédito fiscal?

R: No, si el ingreso del comprador cambia después del cierre, este todavía es elegible para el crédito fiscal.

P: ¿Qué sucede si el comprador refinancia su préstamo?, ¿puede conservar el crédito fiscal?

R: Sí, el comprador es elegible para recibir el crédito fiscal para los años restantes del periodo de la hipoteca original siempre que el monto del crédito fiscal anual no sea mayor al monto original del crédito que hubiera recibido del préstamo anterior. Para cada año fiscal, debe determinar el monto del crédito que hubiera tenido permitido utilizando su MCC original. Puede consultar las Normas IRS, sección 1.25-3(p) para obtener más información.

P: ¿El programa FirstHomes Tax Credit es sujeto a un impuesto federal de recuperación bajo el código de rentas internas?

R: Titulares del FirstHomes Tax Credit pueden ser sujetos a un impuesto de recuperación bajo el código de rentas internas. Si el titular vende o si no dispone de su residencia en un plazo de nueve (9) años después de la fecha de cierre o la fecha del certificado de crédito hipotecario, lo que sea posterior, total o parcial de la prestación fiscal puede ser objeto de "reconquista".

Para información específica sobre su caso, consulte a su asesor de impuestos.

