

## GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: DEDUCCIÓN IMPOSITIVA DE LOS INTERESES HIPOTECARIOS

Para muchos titulares de viviendas, la deducción de intereses hipotecarios es un modo de lograr importantes ahorros impositivos. Si está preparando su declaración de impuestos o planificando la compra de una propiedad, comprender cómo funciona esta deducción podría ser una gran herramienta para tomar decisiones financieras. Aquí detallamos los principales puntos relacionados con este tema:

**¿Qué es la deducción de intereses hipotecarios?** La deducción de intereses hipotecarios le permite descontar de sus ingresos imposables los intereses que pagó en cierto tipo de préstamos para adquirir una vivienda. Es decir, la base para el cálculo de los impuestos se reduce, lo cual redundará en una disminución del total de impuestos que debe pagar al fisco. Se trata de uno de los varios beneficios financieros de ser propietario de una vivienda, en especial para quienes hacen la transición de alquilar a ser titular de una propiedad, o bien para quienes evalúan las ventajas y desventajas de ser propietarios.

**¿Quiénes pueden hacer uso de esta deducción?** Para hacer uso de este beneficio, es necesario detallar las deducciones en la declaración de impuestos en lugar de utilizar la deducción estándar. Además, la hipoteca debe cumplir con las [normas de la IRS](#), según las cuales el valor no puede superar los \$750,000 y la garantía tiene que ser una residencia primaria o secundaria. Hay, además, otros factores —como los impuestos a la propiedad locales, las [cuotas de las HOA](#) u otros gastos relacionados con la vivienda— que podrían incidir al evaluar si el uso de las deducciones detalladas es la mejor decisión según cada caso en particular.

**¿Respecto de qué tipos de préstamos es posible aplicar esta deducción?** Se aplica a los préstamos destinados a la compra, la construcción o la mejora sustancial de una vivienda. Entre tales préstamos, se encuentran los de primera hipoteca, las refinanciaciones y algunos nuevos préstamos con respaldo hipotecario, siempre y cuando los fondos se destinen a remodelaciones o renovaciones de importancia. Los préstamos para la construcción o para terrenos son admisibles en determinadas circunstancias, en especial de existir permisos o planos de construcciones con sistemas activos.

**¿Qué importe puede deducirse?** El monto de la deducción dependerá del valor del préstamo y del importe que se pagó durante el año en concepto de intereses; estos valores se encuentran detallados en el Formulario 1098 que proporciona la entidad crediticia. Es recomendable verificar los datos con anticipación, especialmente si se ha refinanciado la hipoteca, si se hicieron pagos globales o si el cierre de la operación se produjo hacia finales de año. Comprender cómo se vincula este tema con los [costos del cierre](#), el seguro y los [gastos relacionados con el título de propiedad](#) permite tener en claro la magnitud total del costo de la titularidad de la vivienda.

**¿Todos pueden acceder a esta deducción?** Lamentablemente, no. Desde que, en 2018, casi se duplicó la deducción estándar, más del 90% de los contribuyentes acceden a una deducción impositiva estándar que supera el monto de las deducciones detalladas, algo que afecta a muchos propietarios de viviendas. Si el valor de los costos relacionados con una hipoteca u otros importes deducibles es bajo, el ahorro al que se accede mediante la deducción estándar podría ser mayor, en particular para [quienes compran una vivienda por primera vez](#) y pagan cuotas hipotecarias de poca cuantía o para aquellos propietarios que estén por cancelar el total del préstamo. No obstante, el detalle de las deducciones podría resultar más conveniente para quienes tienen préstamos de alto valor, pagan impuestos a la propiedad elevados o tiene para deducir donaciones a entidades de bien público. Otras variables que influyen al momento de decidir la mejor estrategia es la ubicación de la vivienda y las alícuotas impositivas que se aplican localmente, por lo que es importante verificar esos datos anualmente.

**¿Pueden deducirse los intereses hipotecarios en el caso de una segunda vivienda?** Sí, los intereses hipotecarios en el caso de un préstamo para adquirir una segunda vivienda son deducibles impositivamente, siempre y cuando el préstamo cumpla con los mismos requisitos que se aplican a la residencia primaria. En general, el total combinado de la deuda hipotecaria para ambas viviendas no puede superar el máximo permitido de \$750,000. También es necesario detallar las deducciones y usar la segunda vivienda para fines personales y no como propiedad en alquiler.

**¿Qué ocurre con la deducción si se vende la vivienda o se refinancia el préstamo?** Si se vende la vivienda, suele ser posible, de todos modos, deducir los intereses hipotecarios que se hayan pagado hasta la fecha de la venta. En el caso de un refinanciamiento, la posibilidad de deducir los intereses dependerá de los fines a los que se destine el nuevo préstamo; los intereses seguirán siendo deducibles si el refinanciamiento se utiliza para introducir mejoras sustanciales en la vivienda o para cancelar la deuda hipotecaria original. Sin embargo, si parte de los fondos obtenidos se aplican a gastos que no se relacionen con esos fines, los intereses correspondientes a tales fondos no podrán deducirse como intereses hipotecarios. Le recomendamos que revise atentamente los nuevos términos y condiciones del préstamo y que conserve el Formulario 1098 proporcionado por ambas entidades de crédito.

**¿Qué gestiones lleva adelante la National Association of REALTORS® para preservar los beneficios impositivos de los propietarios?** El equipo de incidencia de NAR dedica todos sus esfuerzos a la promoción de políticas públicas orientadas al fortalecimiento de las comunidades, a la protección de los derechos de los propietarios y al fomento del dinamismo de los entornos de negocios, lo cual contempla preservar los beneficios impositivos de los titulares de viviendas. Ingrese a este [enlace](#) para acceder a más información sobre las gestiones de incidencia que se llevan a cabo desde NAR.

***Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.***