

Definir Los Puntos



Los puntos son cargos iniciales que el prestamista agrega al precio total de la hipoteca. Cada punto equivale al 1% de la cantidad del préstamo. Los prestamistas utilizan este dinero para pagar ciertos costos relacionados con el préstamo y para mantener bajas las tasas de interés del préstamo. Generalmente, cuanto más puntos se apliquen, más baja será la tasa de interés. Existen dos tipos principales de puntos. Los prestamistas podrían cobrar puntos de inicio del préstamo para cubrir gastos relacionados con el préstamo, o podrían crear una oportunidad para que los prestatarios paguen puntos de descuentos para reducir la tasa de interés del préstamo.

¿Fluctúa el número de puntos cobrados?

Sí —a veces, diariamente. Esta fluctuación depende, entre otros, de factores tales como los sucesos mundiales, las noticias financieras y el desempeño del mercado bursátil. No obstante, es, en última instancia, la decisión del prestamista y no de lo dispuesto por organismos gubernamentales o demás reglamentaciones. Los préstamos hipotecarios son una inversión. De modo que si las tasas de los préstamos hipotecarios son más bajas que otras inversiones, tales como acciones y bonos, los inversionistas retirarán los fondos del mercado hipotecario. Y cuando las necesidades comerciales o los préstamos gubernamentales ejercen una gran demanda sobre el mercado monetario, los gastos relacionados con los préstamos hipotecarios son más caros. Los prestamistas utilizan los puntos para fomentar los préstamos y mantenerse financieramente competitivos.

¿Quién paga los puntos?

Depende del tipo de préstamo. En el caso de préstamos FHA (Dirección Federal de Viviendas), normalmente es el comprador quien paga por los puntos o la comisión de inicio del préstamo, mientras que el comprador o el vendedor puede pagar la comisión de descuento. En el caso de préstamos VA (Dirección de Veteranos de Guerra) normalmente el comprador paga por los puntos y la comisión de financiación, mientras que el vendedor debe pagar la comisión de descuento. Por último, si se trata de un préstamo convencional, las reglas varían: tanto el vendedor como el comprador pueden pagar el recargo, o bien pueden decidir compartir el gasto a medias.

¿Se pueden congelar los puntos?

En préstamos convencionales y de la FHA, muchos prestamistas le dan la oportunidad de congelar la tasa en cualquier momento por un plazo de tiempo específico —generalmente de 30 a 180 días. Cuanto más prolongado sea este período de congelamiento, mayor es el riesgo para el prestamista y, por lo tanto, mayor el costo para el prestatario. Los puntos de un préstamo de la VA no se pueden congelar y fluctuarán en relación con la tasa de interés actual determinada por el gobierno.

¿Son los puntos deducibles de impuestos?

Los puntos son deducibles en el año que se pagan si cumplen con ciertas condiciones. La hipoteca tiene que estar garantizada por la residencia principal, es decir, donde usted vive la mayoría del tiempo. El préstamo hipotecario debe estar destinado exclusivamente a la compra o la construcción de su vivienda. Los puntos deben estar indicados claramente en la declaración de liquidación HUD1. También existen otras condiciones. Si no se satisfacen estas condiciones, igualmente se puede deducir los puntos amortizándolos durante la vida del préstamo. Si el préstamo se refinancia, los puntos restantes no reclamados pueden ser deducidos en el año en que se pague totalmente el préstamo original. Para obtener más información, consulte con su asesor de declaración fiscal.