



¿Qué es un cronograma de amortización? ¡Entendiendo cómo ahorrar mucho dinero!

¿Cómo te hace sentir comprar una casa por \$200,000 al 4.5% y pagar \$164,813 adicionales por intereses durante 30 años? Comprender el cronograma de amortización de su hipoteca puede ahorrarle miles o decenas de miles de dólares. A medida que encuentre dinero extra, potencialmente puede reducir la cantidad de intereses que paga sin refinanciar su préstamo. Consulte con su prestamista para determinar cómo hacer pagos "solo a capital" que conduzcan a un pago anticipado sin multas.

A medida que realiza pagos adicionales de "solo a capital", que es el dinero que pidió prestado, esto elimina los intereses que paga con ese pago adicional. En el ejemplo anterior, si en el 3er mes en su nuevo hogar, realiza un pago adicional de \$ 263 "solo a capital", esto ahorra \$ 748 en intereses. ¡Eso es un gran retorno de su inversión! Cada mes que realiza un pago, el interés que paga disminuye y la cantidad de capital aumenta. Esto no quiere decir que los últimos años de pagos anticipados de la hipoteca no valgan la pena, pero el mayor dividendo es hacer esos pequeños pagos de "solo a capital" en la primera mitad de su hipoteca.

Podría decir que pagar su hipoteca es tonto porque pierde la deducción de intereses de su hipoteca para fines del impuesto sobre la renta. ¡Piénsalo de nuevo! Un hogar libre de deudas para su familia es importante si el Señor lo lleva a casa, especialmente si su cónyuge se queda en casa para criar a los hijos. Cuando sea mayor, tener su casa pagada es el mayor movimiento financiero positivo antes de la jubilación. Todavía le costará a su familia alrededor del 6% del valor total de la propiedad mantenerla cada año sin una hipoteca. Para una propiedad de 300,000, eso es \$ 18,000 por año para impuestos, seguros, servicios públicos y mantenimiento. Si ahora toma la deducción anual estándar del impuesto sobre la renta en lugar de detallar su declaración de impuestos, mantener su hipoteca como deducción le cuesta intereses sin ningún beneficio fiscal.

Jean Folger, "Estrategias de amortización hipotecaria". Investopedia, 1 de agosto de 2019, <https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/051914/mortgage-amortization-strategies.asp>