



자료표 #13

RAD 및 저소득 세액 공제

HUD는 공공 주택을 수리하고 유지하는 데 필요한 자금을 조달하기 위해 임대차 지원 시연(RAD)을 만들었습니다. RAD 전환에 사용되는 일반적인 자금 조달 출처 중 하나는 종종 LIHTC(라이텍(lie-tec)으로 발음) 또는 그냥 “세액 공제”라고 칭하는 저소득 주택 세액 공제입니다.

저소득 주택 세액 공제(LIHTC) 또는 “세액 공제”란?

저소득 주택 세액 공제(LIHTC) 프로그램은 투자자가 저소득 가구를 위한 저렴한 임대차 주택의 건설 및/또는 재건에 지불할 수 있도록 세금 감면을 통해 재정적 인센티브를 제공합니다.

주의 주택 기관은 경쟁적인 프로세스를 통해 저렴한 임대차 주택의 개발자에게 크레딧을 수여합니다. 개발자는 일반적으로 개인 투자자에게 크레딧을 판매합니다. 이 금액은 저렴한 주택의 건설 또는 재건을 지원하기 위한 자금 조달을 제공합니다. 주택이 임차되면, 해당 건물이 LIHTC 프로그램의 규칙을 따르는 한, 투자자는 자신의 세금에 대한 크레딧을 청구할 수 있습니다.

일반적으로, LIHTC 자금 조달을 수령하는 프로젝트는 “지역 중위 소득”의 60% 이하 소득을 가진 분들에게 저렴한 차임을 받아야 합니다. 소득 제한 때문에 LIHTC는 대부분의 거주자가 LIHTC에 따라 허용되는 소득 제한보다 적게 버는 HUD 지원 주택에 잘 운영하는 경우가 흔합니다.

저소득 주택 세액 공제가 건물 소유 및 관리에 미치는 영향은?

RAD에 따라, 일반적으로 공공 주택 당국(PHA)은 해당 건물을 직접적으로 또는 관련 비영리 단체를 통해 소유합니다. 그러나 세액 공제 프로그램에 따라 영리 회사가 건물의 주 소유자가 됩니다. 투자자는 일반적으로 건물의 99%를 소유하고 건물 운영은 “일반 파트너”에게 맡기는 “조용한” 파트너이며, 이는 PHA, 비영리 단체 또는 원칙적으로 건물의 아주 작은 지분을 소유하지만 주요 결정에 통제권이 있는 다른 저렴한 주택 운영업체일 수 있습니다.

HUD는 이러한 경우 PHA 또는 승인된 비영리 단체가 해당 건물에 대한 지분(일부 소유권)을 유지해야 한다고 요구합니다. PHA 또는 비영리 단체는 건물 관리를 계속할 수 있도록 일반 파트너 역할을 하여 건물에 대한 지분을 유지할 수 있습니다. PHA 또는 비영리 단체가 관리를 유지할 수 있는 또 다른 일반적인 방법은 PHA가 토지를 계속 소유하여 해당 건물이 계속 저렴한 주택으로 사용되고, PHA 또는 비영리 단체가 해당 건물에 장기간 투자된 상태로

자료표 #12: 이동 선택권

LIHTC 프로그램에서는 해당 건물이 특정 기간 동안 저렴해야 하지만, HUD는 건물이 영구적으로 저렴하게 유지되어야 하므로 귀하의 주택 감당 가능 비용은 LIHTC 프로그램의 영향을 받지 않습니다.

저소득 주택 세액 공제가 RAD 임차인 본인의 차임에 미치는 영향은?

세액 공제는 귀하의 차임에 영향을 미치지 않습니다. 귀하의 차임은 섹션 8 규칙에 근거하며 차임 및 공공요금에 대해 소득의 30%를 계속 납부하시게 됩니다.

건물에 섹션 8 외의 세액 공제(및 잠재적인 기타 용자)가 있다는 사실은 귀하의 차임에 영향을 미치지 않습니다. 섹션 8 및 LIHTC가 결합할 경우, 거주자는 섹션 8 프로그램에 근거하여 차임을 납부합니다.

세액 공제가 거주자 본인에게 미치는 영향은?

세액 공제 때문에 주목하실 가능성이 있는 유일한 차이점은 귀하의 임대차계약 및 재인증입니다.

임대차계약: 귀하의 임대차계약에는 세액 공제 프로그램에 대한 구체적인 말이 포함됩니다. 본 정보를 받은 임대차계약과 함께 검토하시고 의문사항이 있으시면 질문하셔야 합니다. LIHTC 프로그램의 어떠한 기능도 섹션 8의 거주자로서의 귀하의 권리를 감소시킬 수 없습니다.

재인증: 섹션 8(또는 공공 주택)과 마찬가지로 세액 공제 프로그램은 거주자 소득이 각 건물에서 매년 재인증될 것을 요구합니다. 그러나 귀하에게 요청드리는 정보는 다를 수 있습니다. 매년 건물 소유주 또는 관리자는 거주자와 협력하여 재인증 프로세스를 완료합니다. 본 재인증은 RAD 프로젝트로 복귀할 수 있는 귀하의 권리를 거부하는 데 사용될 수 없습니다.

