

HOJA INFORMATIVA #13

RAD y los Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos



HUD creó la Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) para traer los fondos necesarios para reparar y mantener viviendas públicas. Una de las fuentes de financiamiento comunes utilizadas en las conversiones de RAD se conoce como Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos, a menudo llamados LIHTC (se pronuncia lai-tec) o simplemente “créditos tributarios”.



¿Qué son los créditos tributarios para viviendas de personas de bajos ingresos (LIHTC) o “créditos tributarios”?

El programa de Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) ofrece un incentivo financiero, a través de exenciones de impuestos, para que los inversionistas paguen por la construcción y/o rehabilitación de viviendas de alquiler económicas para familias de bajos ingresos.

Las agencias estatales de vivienda otorgan los créditos a los desarrolladores de viviendas de alquiler económicas a través de un proceso competitivo. Los desarrolladores generalmente venden los créditos a inversionistas privados. Este dinero provee los fondos para apoyar la construcción o rehabilitación de viviendas asequibles o económicas. Una vez que se alquila la vivienda, los inversionistas pueden comenzar a reclamar el crédito sobre sus impuestos siempre y cuando la propiedad siga las reglas del programa LIHTC.

Generalmente, los proyectos que reciben fondos de LIHTC deben tener alquileres que estén al alcance de las personas que ganan el 60% del “ingreso medio del área” o menos. Debido a las restricciones de ingresos, LIHTC a menudo funciona bien con viviendas que reciben asistencia de HUD donde la mayoría de los residentes ganan menos de los límites de ingresos permitidos por LIHTC.



¿Cómo afectarán los créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos a la propiedad y administración de la propiedad?

Bajo RAD, generalmente, la autoridad de vivienda pública (PHA) será dueña de la propiedad directamente o a través de una organización sin fines de lucro relacionada. Sin embargo, bajo el programa de créditos tributarios, una compañía con fines de lucro, será el propietario principal del edificio. El inversionista generalmente posee el 99% del edificio y es un socio “silencioso” que deja la administración del edificio a

Hoja Informativa #13: RAD y los Créditos Tributarios para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos

un “socio general”, que podría ser la PHA, una organización sin fines de lucro u otro operador de vivienda económica que técnicamente posee una parte muy pequeña de la propiedad, pero tiene control sobre las decisiones importantes.

HUD requiere que en estos casos la PHA o una organización sin fines de lucro aprobada debe mantener un interés (algún control) sobre la propiedad. La PHA o organización sin fines de lucro puede preservar un interés en el edificio sirviendo como socio general para que continúen administrando el edificio. Otra forma común en que una PHA o una organización sin fines de lucro puede mantener la supervisión es que la PHA continúe siendo propietaria del terreno para garantizar que la propiedad continúe siendo utilizada como vivienda económica y que la PHA o sin fines de lucro permanezca comprometida con la propiedad a largo plazo.

Si bien el programa LIHTC requiere que la propiedad sea económica durante un cierto período, HUD requiere que la propiedad permanezca a su alcance permanentemente, por lo que el alquiler razonable de su vivienda no se verá afectado por el programa LIHTC.



¿Cómo afectarán los créditos tributarios para vivienda de bajos ingresos mi alquiler como inquilino de RAD?

Los créditos tributarios no afectarán su alquiler. Su alquiler se basará en las reglas de la Sección 8 y continuará pagando el 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos.

El hecho de que el edificio tenga créditos tributarios (y potencialmente otro financiamiento) además de la Sección 8 no afectará su alquiler. Cuando la Sección 8 y LIHTC trabajan juntas, los residentes pagan alquileres a base del programa de la Sección 8.



¿Cómo me afectarán los créditos tributarios como residente?

Las únicas diferencias que probablemente note debido a los créditos tributarios serán su contrato de arrendamiento y su recertificación.

Arrendamiento: Su contrato de arrendamiento incluirá algún lenguaje que sea específico del programa de créditos tributarios. Debe revisar esta información, junto con el resto del contrato de arrendamiento, y hacer cualquier pregunta que tenga. Ninguna característica del programa LIHTC puede reducir sus derechos como residente de la Sección 8.

Recertificación: Al igual que con la Sección 8 (o vivienda pública), el programa de créditos tributarios requiere que los ingresos de los residentes se recertifiquen anualmente en cada propiedad. Sin embargo, la información que se le solicita puede ser diferente. Cada año, los propietarios o los administradores trabajarán con los residentes para completar el proceso de recertificación. Esta recertificación no se puede utilizar para negarle su derecho a regresar a un proyecto de RAD.