

TỜ THÔNG TIN SỐ 13

RAD và Tín dụng Thuế Thu nhập Thấp



HUD đã tạo ra Bày tỏ Hỗ trợ Cho thuê (Rental Assistance Demonstration, RAD) để mang lại kinh phí cần thiết để sửa chữa và bảo trì nhà ở công cộng. Một trong những nguồn tài trợ phổ biến được sử dụng trong chuyển đổi theo RAD được gọi là Tín dụng thuế Nhà ở Thu nhập thấp, thường được gọi là LIHTC (phát âm là lie-tec) hay ngắn gọn là “tín dụng thuế”.



Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) hay “Tín dụng Thuế” Là Gì?

Chương trình Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) khuyến khích tài chính, theo giảm thuế, cho các nhà đầu tư chi trả cho việc xây dựng và/hoặc cải tạo nhà cho thuê giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.

Các cơ quan gia cư của tiểu bang trao các khoản tín dụng cho các nhà phát triển nhà cho thuê giá rẻ theo một quá trình cạnh tranh. Các nhà phát triển thường bán các khoản tín dụng cho các nhà đầu tư tư nhân. Số tiền này cung cấp kinh phí để hỗ trợ xây dựng hoặc cải tạo nhà ở giá rẻ. Sau khi nhà ở được cho thuê, các nhà đầu tư có thể bắt đầu yêu cầu khoản tín dụng đối với thuế của họ miễn là bất động sản tuân theo các quy tắc của chương trình LIHTC.

Nói chung, các dự án nhận được tài trợ của LIHTC phải có giá thuê phù hợp với những người kiếm được 60% "Thu nhập trung bình của khu vực" hoặc ít hơn. Do những hạn chế về thu nhập, LIHTC thường hoạt động tốt với nhà ở do HUD hỗ trợ, nơi hầu hết cư dân kiếm được ít hơn giới hạn thu nhập cho phép theo LIHTC.



Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp Sẽ Ảnh hưởng đến Quyền sở hữu và Quản lý Bất động sản Ra sao?

Theo RAD, nói chung, cơ quan quản lý nhà ở công cộng (PHA) sẽ sở hữu bất động sản trực tiếp hoặc theo một tổ chức phi lợi nhuận có liên quan. Tuy nhiên, theo chương trình tín dụng thuế, một công ty vì lợi nhuận sẽ là chủ sở hữu chính của tòa nhà. Nhà đầu tư thường sở hữu 99% tòa nhà và là một đối tác “im lặng”, giao việc điều hành tòa nhà cho một “đối tác chung”, có thể là PHA, một tổ chức phi lợi nhuận hoặc một nhà điều hành nhà ở giá rẻ khác sở hữu một lượng rất nhỏ về mặt kỹ thuật, chia sẻ bất động sản nhưng có quyền kiểm soát các quyết định quan trọng.

HUD yêu cầu rằng trong những trường hợp này, PHA hoặc tổ chức phi lợi nhuận được phê chuẩn phải duy trì quyền lợi (một số quyền sở hữu) đối với bất động sản. PHA hoặc tổ chức phi lợi nhuận có thể duy trì quyền lợi trong tòa nhà bằng cách đóng vai trò là đối tác chung để họ tiếp tục quản lý tòa nhà. Một cách phổ biến khác mà PHA hoặc tổ chức phi lợi nhuận có thể duy trì sự giám sát là để PHA tiếp tục sở hữu đất đai để đảm bảo rằng bất động sản đó tiếp tục được sử dụng làm nhà ở giá rẻ và PHA hoặc tổ chức phi lợi nhuận vẫn đầu tư vào bất động sản đó cho lâu dài.

Mặc dù chương trình LIHTC yêu cầu bất động sản phải có giá phải chăng trong một khoảng thời gian nhất định, HUD yêu cầu bất động sản phải duy trì giá phải chăng vĩnh viễn, vì vậy khả năng chi trả nhà ở của quý vị sẽ không bị ảnh hưởng bởi chương trình LIHTC.



Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp Sẽ Ảnh hưởng đến Tiền thuê của Tôi với tư cách là Người thuê nhà theo RAD Ra sao?

Các khoản tín dụng thuế sẽ không ảnh hưởng đến tiền thuê nhà của quý vị. Tiền thuê nhà của quý vị sẽ theo các quy tắc của Mục 8 và quý vị sẽ tiếp tục trả 30% thu nhập của mình cho tiền thuê nhà và các tiện ích.

Việc tòa nhà có các khoản tín dụng thuế (và có khả năng là các khoản tài trợ khác) ngoài Mục 8 sẽ không ảnh hưởng đến tiền thuê nhà của quý vị. Khi Mục 8 và LIHTC kết hợp với nhau, cư dân trả tiền thuê nhà theo chương trình Mục 8.

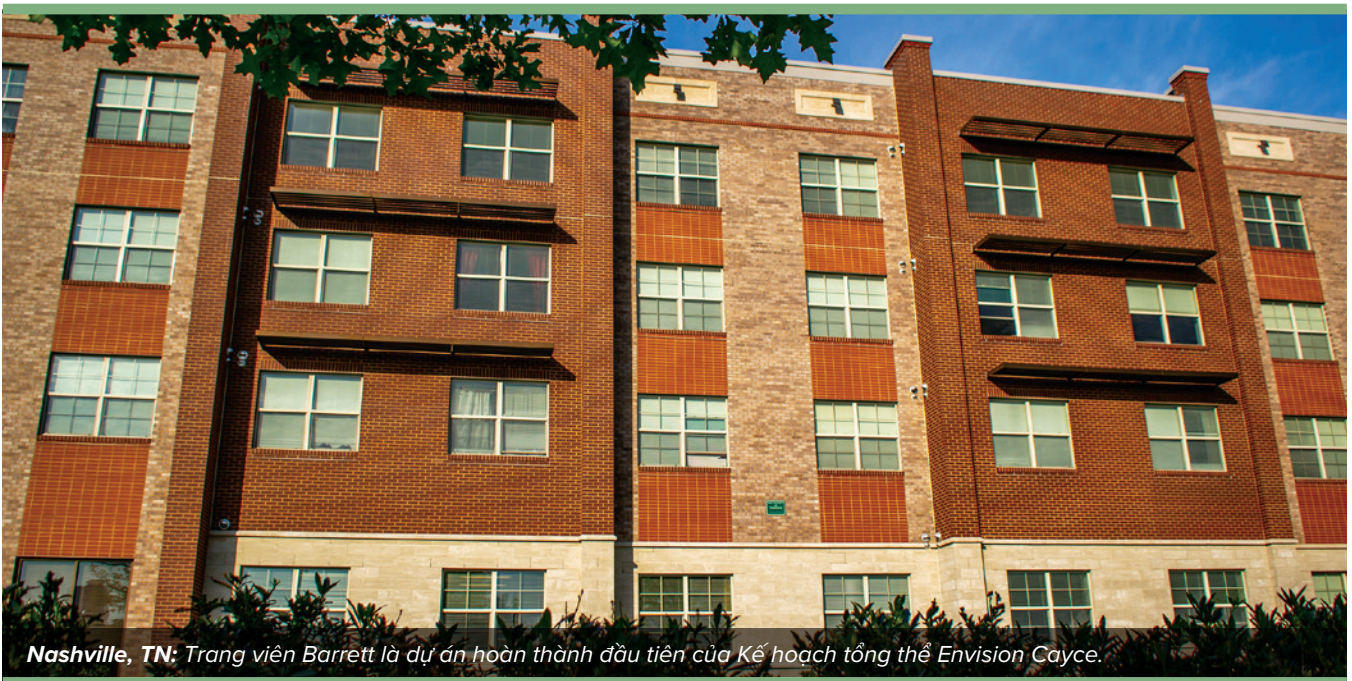


Các Tín dụng Thuế Sẽ Tác động đến Tôi với tư cách là một Cư dân Như thế nào?

Sự khác biệt duy nhất mà quý vị có thể nhận thấy do các khoản tín dụng thuế sẽ là hợp đồng thuê và chứng nhận lại của quý vị.

Cho thuê: Hợp đồng thuê của quý vị sẽ bao gồm một số ngôn ngữ dành riêng cho chương trình tín dụng thuế. Quý vị nên xem lại thông tin này, cùng với phần còn lại của hợp đồng thuê và hỏi bất kỳ câu hỏi nào mà quý vị có. Không có tính năng nào của chương trình LIHTC có thể làm giảm quyền của quý vị với tư cách là cư dân của Mục 8.

Tái xác nhận: Như với Mục 8 (hoặc nhà ở công cộng), chương trình tín dụng thuế yêu cầu thu nhập của cư dân phải được chứng nhận lại hàng năm tại mỗi bất động sản. Tuy nhiên, thông tin được yêu cầu của quý vị có thể khác. Hàng năm, chủ sở hữu bất động sản hoặc người quản lý sẽ làm việc với cư dân để hoàn tất quá trình tái chứng nhận. Không thể sử dụng chứng nhận lại này để từ chối quyền quay lại dự án RAD của quý vị.



Nashville, TN: Trang viên Barrett là dự án hoàn thành đầu tiên của Kế hoạch tổng thể Envision Cayce.