

概况介绍 #13

RAD和低收入税收抵免



住房部建立了租赁援助示范项目 (RAD) 从而将所需的资金用于公共住房的维修和保持。用于RAD转换的常见资金来源之一是已知的低收入住房税收抵免，经常被称为LIHTC (发音类似‘来-泰克’) 或只是“税收抵免”。



低收入住房税收抵免 (LIHTC) 或“税收抵免”是什么？

低收入住房税收抵免 (LIHTC) 项目通过税收减免提供财政刺激，投资人可用于支付低收入家庭经济适用房 的施工和/或翻新。

州住房机构通过竞争的程序为经济适用房的开发商提供信贷/抵免。开发商通常会将信贷/抵免出售给私有投资人。这笔钱用来提供资金支持经济适用房的施工或翻新。一旦房屋出租，只要房产遵守LIHTC项目的要求，投资者就能开始在税收方面要求抵免。

通常情况下，接受LIHTC资金的项目租金必须是收入为“地区平均收入”60%或更低的人群可承受的。因为收入限制，LIHTC通常和住房部援助的住房合作，这里大多数居民的收入都低于低收入住房税收抵免项目的收入限制。



低收入住房税收抵免将如何影响房产所有权和管理？

在RAD中，通常情况下，公共住房管理局（PHA）会直接或通过相关的非盈利组织拥有房产。但是，在税收抵免项目中，盈利公司将成为建筑的主要所有人。投资人通常拥有建筑的 99%，是“沉默”的合伙人，将建筑的运营交给“普通合伙人”，可以是公共住房管理局、非盈利组织或另一家经济适用房运营人，其技术上通常拥有房产非常小的一部分，但是控制主要决策。

住房部要求在这些情况下，公共住房管理局或批准的非盈利机构必须保留在房产中的利益（部分所有权）。公共住房管理局或非盈利机构可以通过作为普通合伙人来保留在建筑中的利益，这样他们就可继续管理建筑。另外一种公共住房管理局或非盈利机构可维持监督权的常见方法是公共住房管理局继续拥有土地，确保房产被继续用做经济适用房，公共住房管理局或非盈利机构继续在房产进行长期投资。

虽然低收入住房税收抵免项目要求房产在一定时间内保持经济适用性，但住房部要求房产永久保持经济适用性，因此您住房的经济适用性不会受到低收入住房税收抵免项目的影响。



低收入住房税收抵免对我作为一名RAD租户的租金会产生怎样的影响？

税收抵免不会影响您的租金。您的租金将基于第8章计划的规定，您将继续支付您收入的30%用于租金和水电费。

建筑除了第8章计划外还有税收抵免（可能还有其他融资）这一事实不会影响到您的租金。当第8章计划和低收入住房税收抵免项目一起合作时，居民按照第8章计划支付租金。



税收抵免对我作为一名租客有什么影响？

唯一的不同是，因为税收抵免，您可能会注意到您的租约和重新确认。

租约：您的租约中包含一些税收抵免项目的具体语言。您应该和租约的其他部分一起，审阅这些信息，有任何问题都要提出。低收入住房税收抵免项目的任何特点都不会减少您作为第8章计划居民的权利。

重新确认：如同第8章计划（或公共住房），税收抵免项目要求每一房产居民的收入进行年度重新确认。但是，向您要求的信息可能会不一样。每年，房产业主或经理会与居民一起完成重审过程。重新确认不会用来否认您重回RAD项目的权利。



纳什维尔，田纳西州：巴雷特庄园是Envision Cayce 总体规划中第一个完成的项目。