

FICHE D'INFORMATION N° 13

RAD et crédits d'impôt pour personnes à faible revenu



Le HUD a créé la Démonstration d'aide à la location (RAD) afin d'apporter les fonds nécessaires à la réparation et à l'entretien des logements sociaux. L'une des sources de financement couramment utilisées dans les conversions RAD est connue sous le nom de Crédits d'impôt pour logements à faible revenu, souvent appelé LIHTC (prononcé li-tec) ou simplement « crédits d'impôt ».



Qu'est-ce que le crédit d'impôt pour logements à faible revenu (LIHTC) ou « crédit d'impôt »?

Le programme de crédit d'impôt pour logements à faible revenu (LIHTC) offre une incitation financière, par le biais d'allègements fiscaux, aux investisseurs pour financer la construction et/ou la réhabilitation de logements locatifs abordables pour les ménages à faible revenu.

Les agences de logement de l'État accordent les crédits aux promoteurs de logements locatifs abordables par le biais d'un processus concurrentiel. Les promoteurs vendent généralement les crédits à des investisseurs privés. Cet argent fournit des fonds pour soutenir la construction ou la réhabilitation de logements abordables. Une fois que les logements sont loués, les investisseurs peuvent commencer à réclamer le crédit sur leurs impôts, à condition que la propriété respecte les règles du programme LIHTC.

En règle générale, les projets bénéficiant d'un financement au titre du LIHTC doivent proposer des loyers abordables pour les personnes gagnant 60 % du « revenu médian de la région » ou moins. En raison des restrictions de revenus, le LIHTC fonctionne souvent bien avec les logements subventionnés par le HUD où la plupart des résidents gagnent moins que les limites de revenus autorisées par le LIHTC.



Comment les crédits d'impôt pour logements à faible revenu affecteront-ils la propriété et la gestion des biens immobiliers?

Dans le cadre de la RAD, l'autorité publique chargée du logement (PHA) est généralement propriétaire de l'immeuble, directement ou par l'intermédiaire d'une association à but non lucratif. Toutefois, dans le cadre du programme de crédit d'impôt, c'est une société à but lucratif qui sera le principal propriétaire du bâtiment. L'investisseur possède généralement 99 % du bâtiment et est un partenaire « silencieux » qui laisse la gestion du bâtiment à un « partenaire général », qui peut être la PHA, une organisation à but non lucratif ou un autre opérateur de logement abordable qui possède techniquement une très petite part de la propriété, mais qui a le contrôle sur les principales décisions.

Le HUD exige que, dans ces cas, la PHA ou un organisme à but non lucratif agréé conserve un intérêt (une certaine propriété) dans l'immeuble. La PHA ou l'organisation à but non lucratif peut conserver un intérêt dans le bâtiment en agissant en tant que partenaire général de sorte qu'elle continue à gérer le bâtiment. Une autre façon courante pour une PHA ou un organisme à but non lucratif de maintenir la surveillance est de continuer à posséder le terrain pour s'assurer que la propriété continue d'être utilisée comme logement abordable et que la PHA ou l'organisme à but non lucratif reste investi dans la propriété à long terme.

Alors que le programme LIHTC exige que la propriété soit abordable pendant une certaine période, le HUD exige que la propriété reste abordable en permanence, de sorte que l'abordabilité de votre logement ne sera pas affectée par le programme LIHTC.



Comment les crédits d'impôt pour logements à faible revenu affecteront-ils mon loyer en tant que locataire RAD?

Les crédits d'impôt n'auront aucune incidence sur votre loyer. Votre loyer sera basé sur les règles de la Section 8 et vous continuerez à payer 30 % de votre revenu pour le loyer et les services publics.

Le fait que le bâtiment bénéficie de crédits d'impôt (et éventuellement d'autres financements) en plus de la Section 8 n'aura aucune incidence sur votre loyer. Lorsque la Section 8 et le LIHTC fonctionnent ensemble, les résidents paient des loyers basés sur le programme de la Section 8.

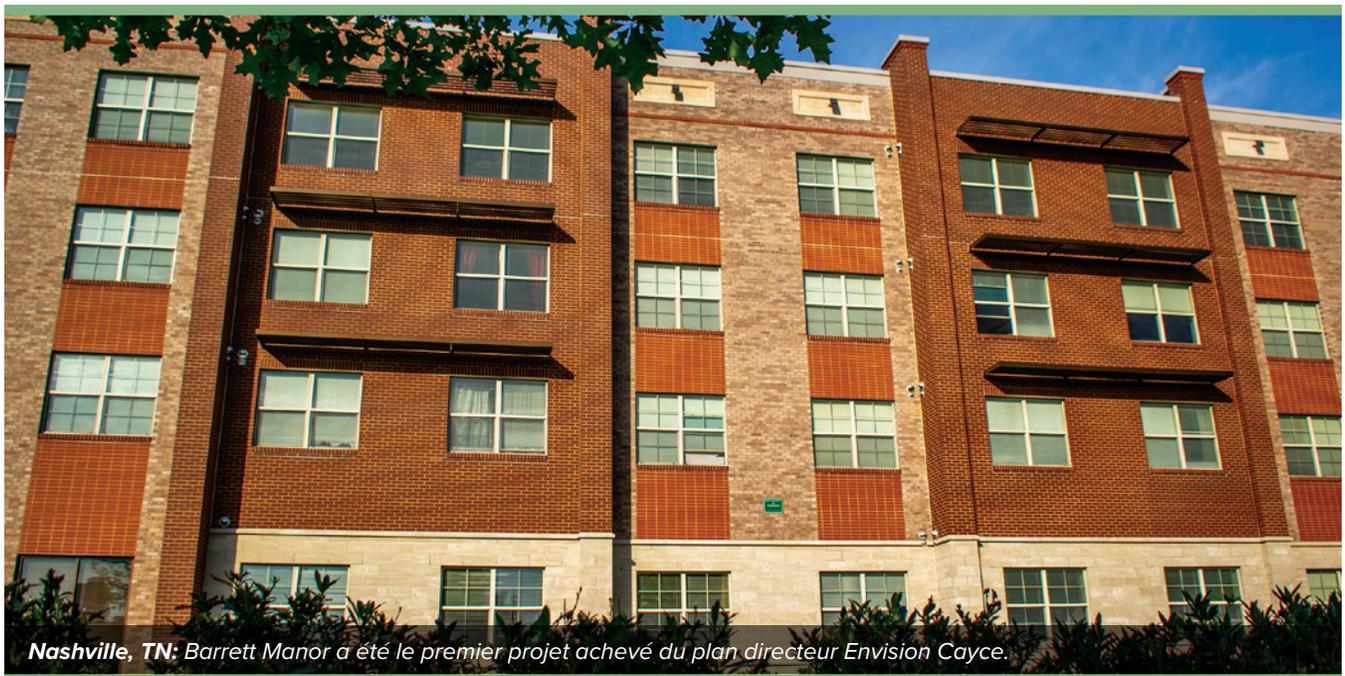


Quel sera l'impact des crédits d'impôt sur moi en tant que résident?

Les seules différences que vous remarquerez probablement en raison des crédits d'impôt concerneront votre bail et votre recertification.

Bail : Votre bail comprendra des clauses spécifiques au programme de crédit d'impôt. Vous devez examiner ces informations, ainsi que le reste du bail, et poser toutes les questions que vous souhaitez. Aucune caractéristique du programme LIHTC ne peut réduire vos droits en tant que résident de la Section 8.

Recertification : Comme pour la Section 8 (ou le logement public), le programme de crédit d'impôt exige que les revenus des résidents soient recertifiés chaque année dans chaque propriété. Toutefois, les informations qui vous sont demandées peuvent être différentes. Chaque année, les propriétaires ou les gestionnaires travailleront avec les résidents pour compléter le processus de recertification. Cette recertification ne peut pas être utilisée pour vous refuser le droit de retourner dans un projet RAD.



Nashville, TN: Barrett Manor a été le premier projet achevé du plan directeur Envision Cayce.