

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ №13

RAD и налоговые вычеты для малоимущих



HUD создал Демонстрацию помощи в аренде жилья (RAD), чтобы привлечь необходимое финансирование для ремонта и обслуживания муниципального жилья. Одним из распространенных источников финансирования, используемых при конвертированиях RAD, являются Налоговые вычеты на жилье для малоимущих, часто называемые LIHTC (произносится как лайтек) или просто «налоговые вычеты».



Что такое налоговые вычеты на жилье для малоимущих (LIHTC) или «Налоговые вычеты»?

Программа налогового вычета на жилье для малоимущих (LIHTC) предоставляет инвесторам финансовый стимул в виде налоговых льгот для оплаты строительства и/или восстановления доступного арендного жилья для домохозяйств с низким доходом.

Государственные жилищные агентства присуждают кредиты застройщикам доступного арендного жилья на конкурсной основе. Застройщики, как правило, продают кредиты частным инвесторам. Эти деньги обеспечивают финансирование строительства или ремонт доступного жилья. После того, как жилье сдано в аренду, инвесторы могут начать претендовать на налоговые вычеты при условии, что недвижимость соответствует правилам программы LIHTC.

Как правило, проекты, получающие финансирование LIHTC должны иметь арендную плату, доступную для людей, зарабатывающих 60% от «медианного дохода по региону» или меньше. Из-за ограничений по доходу LIHTC часто хорошо работает с жильем, поддерживаемым HUD, где большинство жителей зарабатывают меньше, чем лимиты дохода, разрешенные по LIHTC.



Как налоговые вычеты на жилье для малоимущих повлияют на владение и управление недвижимостью?

По RAD, как правило, орган муниципального жилья (РНА) будет владеть недвижимостью напрямую или через связанную с ней некоммерческую организацию. Тем не менее, в рамках программы налоговых вычетов коммерческая компания будет основным владельцем здания. Инвестор, как правило, владеет 99% здания и является «молчаливым» партнером, который оставляет управление зданием «генеральному партнеру», которым может быть РНА, некоммерческая организация или другая эксплуатирующая организация доступного жилья, который технически владеет очень небольшой долей недвижимости, но имеет контроль над основными решениями.

HUD требует, чтобы в этих случаях РНА или утвержденная некоммерческая организация сохраняли долю (некоторую собственность) в недвижимости. РНА или некоммерческая организация может сохранить долю в здании, выступая в качестве генерального партнера, чтобы продолжать управлять зданием. Еще один распространенный способ, с помощью которого РНА или некоммерческая организация могут осуществлять надзор, заключается в том, чтобы РНА продолжала владеть землей, чтобы гарантировать, что собственность по-прежнему будет использоваться в качестве доступного жилья и что РНА или некоммерческая организация продолжат инвестировать в недвижимость в течение длительного времени.

В то время как программа LIHTC требует, чтобы недвижимость была доступной в течение определенного периода, HUD требует, чтобы недвижимость оставалась доступной постоянно, поэтому на доступность вашего жилья программа LIHTC не повлияет.



Как налоговые вычеты на жилье для малоимущих повлияют на мою арендную плату в качестве арендатора RAD?

Налоговые вычеты не повлияют на вашу арендную плату. Ваша арендная плата будет основана на правилах Раздела 8, и вы будете продолжать платить 30% своего дохода за аренду и коммунальные услуги.

Тот факт, что здание имеет налоговые вычеты (и, возможно, другое финансирование) в дополнение к Разделу 8, не повлияет на вашу арендную плату. Когда Раздел 8 и LIHTC работают вместе, жители платят арендную плату на основе программы Раздела 8. les résidents paient des loyers basés sur le

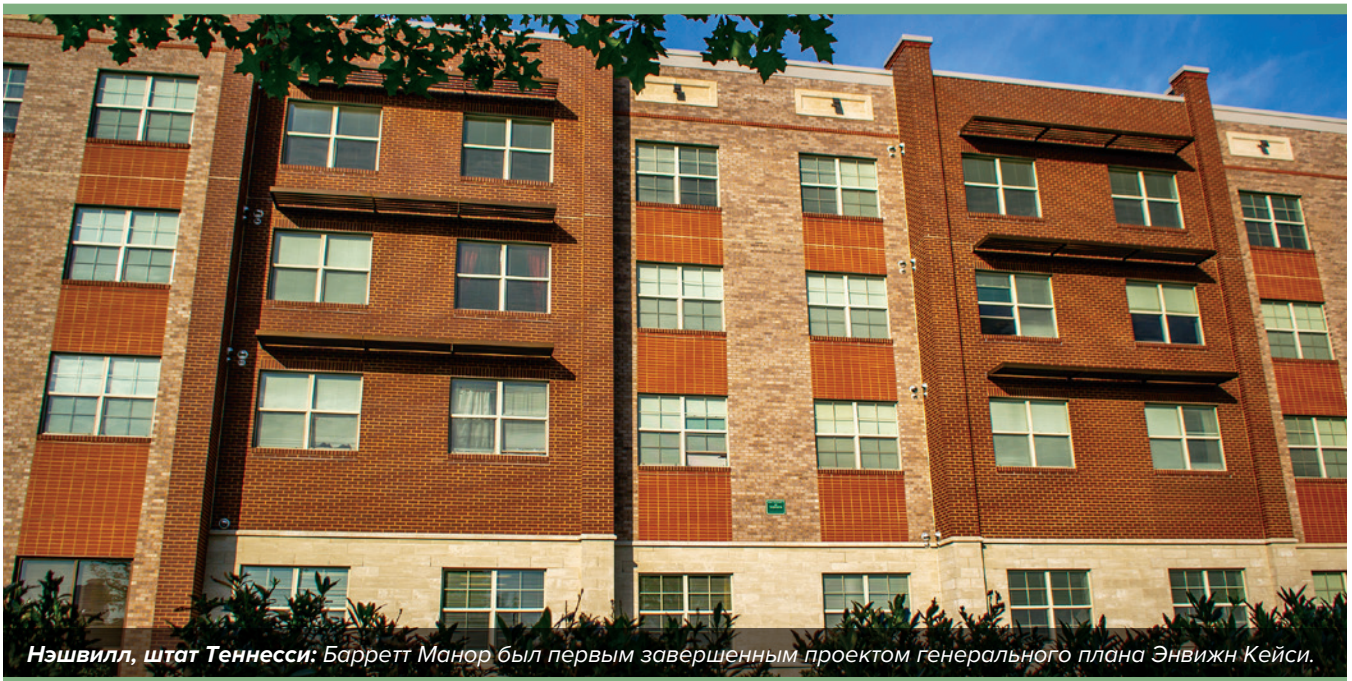


Как налоговые вычеты повлияют на меня как на жителя?

Единственными отличиями, которые вы, вероятно, заметите из-за налоговых вычетов, будут ваша аренда и ресертификация.

Договор аренды : Ваш договор аренды будет включать в себя некоторые формулировки, относящиеся к программе налоговых вычетов. Вам следует ознакомиться с этой информацией, а также с остальными условиями договора, и задать любые вопросы, которые у вас возникнут. Никакие положения программы LIHTC не могут ограничить ваши права как жителя Раздела 8.

Ресертификация : Как и в случае с Разделом 8 (или муниципальным жильем), программа налоговых вычетов требует, чтобы доходы жителей ежегодно ресертифицировались в каждом объекте недвижимости. Однако информация, которая запрашивается у вас, может отличаться. Каждый год владельцы недвижимости или управляющие будут работать с жителями, чтобы завершить процесс ресертификации. Эта ресертификация не может быть использована для отказа вам в праве вернуться к проекту RAD.



Нэшвилл, штат Теннесси: Барретт Манор был первым завершенным проектом генерального плана Энвижн Кейси.