



사실 자료

HUD 지원 대상 입주자용

제 236 조

“임대료 결정 방법”

주택국

2007년 6월

이 사실 자료는 소유주/관리대리인(OA) 및 HUD 지원 대상 입주자들에게 소득 공개 및 확인에 대한 책임과 권리에 대한 정보를 제공하기 위한 일반적인 안내서입니다.

소득과 임대료를 정확하게 결정하는 것이 중요한 이유

주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)의 연구에 의하면 많은 입주 가정들이 잘못된 임대료를 지불하고 있는 것으로 나타났습니다. 이러한 문제의 주원인은 다음과 같습니다.

- 입주 가정이 소득을 낮게 보고, 그리고
- OA가 입주가정이 받을 자격이 있는 제외 및 공제 금액을 인정하지 않음

OA와 입주자들은 모두 정확한 임대료를 지불하고 있는지 확인할 책임이 있습니다.

OA의 책임:

- 정확한 소득 정보를 입수
- 입주자의 소득을 확인
- 입주자가 자격이 해당되는 제외 및 공제 금액을 인정 받고 있는지 확인
- 입주자의 임대료를 정확하게 계산

- 입주자에게 임대계약서와 소득 및 임대료 결정 양식의 사본을 제공
- 가족 구성원이 변경되었다는 통지를 받는 경우, 임대료를 재계산
- 입주자의 소득이 감소하는 경우 임대료를 재계산
- 입주자의 소득이 월 \$200 이상 증가하는 경우, 임대료를 재계산
- 입주자가 요청하는 경우, OA의 정책에 대한 정보를 제공
- 소득을 보고하거나 임대료를 결정하는 요건 또는 관행이 변경되는 경우, 입주자에게 통지

입주자의 책임:

- 가족 구성원 정보를 정확하게 제공
- 소득을 모두 보고
- 소득과 지출을 증명하는 서류, 양식 및 영수증의 사본을 보관
- 매년 재증명을 하는 사이에 발생하는 가족 구성원과 소득에 대한 변경 사항을 보고
- 소득 확인 동의서 양식에 서명
- 임대 요건 및 입주 규칙을 준수

소득의 결정

한 가정의 예상 총소득은 입주 자격뿐만 아니라 그 가정이 지불할 임대료도 결정합니다. 한 가정의 임대료를 결정할 때는 예상 소득에서 그 가정이 향후 십이(12)개월 동안 받을 제외 및 공제 금액을 차감한 금액을 사용합니다.

연간소득이란 무엇일까요?

$$\text{총소득} - \text{소득 제외 금액} = \text{연간소득}$$

조정소득이란 무엇일까요?

$$\text{총소득} - \text{공제 금액} = \text{조정소득}$$

입주자 임대료의 결정

제 236 조 임대료 계산 공식:

모든 제 236 조 프로젝트에는 최소임대료(기본임대료)와 최대임대료(시장임대료)가 있습니다.

공공요금 수당이 없는 제 236 조 - 다음 중 더 높은 금액:

- 월 가정 조정소득의 30%

- 기본임대료
 - 그러나 시장임대료를 초과하지는 않음
- 공공요금 수당이 있는 제 236 조 - 다음 중 가장 높은 금액:**
- 월 가정 조정소득의 30%에서 공공요금 수당을 차감한 금액
 - 월 가정 조정소득의 25%
 - 기본임대료
 - 그러나 시장임대료를 초과하지는 않음

공공요금 수당은 공공요금(전화료 제외)의 전체 또는 일부 비용이 주택임대료에 포함되어 있지 않고 입주 가정이 공공요금을 지불할 책임이 있는 경우에 HUD가 승인합니다. 공공요금 수당은 실제의 모든 공공요금 비용을 지불하는 것이 아니라, 공공요금 지불 비용을 보조하기 위해 가정에 제공되는 수당입니다.

소득과 재산

HUD의 보조금을 받는 입주자들은 모든 소득원에서 발생하는 소득을 소유주 또는 관리대리인(OA)에게 보고해야 합니다. 소득 제외 금액과 공제 금액은 입주자 임대료 결정 과정의 일부로 포함됩니다.

재산으로부터 발생하는 소득 중 연간소득에 포함되는 금액을 결정할 때, 재산으로부터 발생하는 실제소득은 전체 재산의 현금 가치가 \$5,000를 초과하는 경우를 제외하고 연간소득에 포함되며, 전체 재산의 2% 또는 재산으로부터 발생하는 실제소득 중에서 더 높은 금액이 연간소득에 포함됩니다.

연간소득에 포함되는 항목:

- 임금 및 급여, 초과근무 수당, 커미션, 수수료, 팁 및 보너스, 그리고 다른 개인적인 서비스에 대한 보수를 포함하는 전체 금액(급여 공제 전)
 - 사업 운영 또는 직업으로부터 발생하는 순소득
 - 동산 또는 부동산에서 발생하는 모든 종류의 이자, 배당금 및 기타 순이익(아래의 포함되는 재산/포함되지 않는 재산 참조)
 - 소셜 시큐리티, 연금, 보험, 퇴직금, 장애 또는 사망 보조금과 같은 정기 수입금 및 이와 유사한 종류의 다른 정기 수입금(정기 지불의 시작 지연으로 인해 발생하는 일시불 금액 또는 예상되는 월 수령 금액 포함)의 전체 금액
- ** (보충보장소득(SSI) 및 소셜 시큐리티 혜택의

유예 정기 지불을 제외하고, 아래의 연간소득 제외 항목 참조)**

- 실업 및 장애 보상, 근로자 재해 보상 및 퇴직 수당과 같은 소득을 대체하는 수입금 **(가족 재산에 추가되는 일시불 금액은 제외, 아래의 연간소득 제외 항목 참조)**
- 복지보조금
- 이혼 수당 및 자녀부양비와 같은 정기적이고 확정적인 수당, 그리고 단체 또는 같은 주택에 거주하지 않는 개인으로부터 받는 정기적인 기부금 또는 기증품
- 군인이 수령하는 정기급여, 특별급여 및 수당(적대적 공격을 받는 것에 대한 특별급여는 제외)
- **제 8 조 프로그램에 한해, 1965년 고등교육법에 의해 개인이 지원 받는 수업료 금액을 초과하는 재정보조금은 그 개인에 대한 소득으로 간주되나, 부양자녀가 있는 23세가 넘은 사람 또는 제 8 조 보조금을 받고 있는 부모와 함께 사는 학생에 대해서는 그러한 재정보조금이 연간소득으로 간주되지 않습니다. 이 항목의 목적상, 소득을 결정할 때 용자금 수익은 “재정보조금”에 포함되지 않습니다.**

소득에 포함되는 재산:

- 주식, 공채, 재무부 단기 증권, 예금증서, 머니마켓 계좌
- 개인은퇴계좌 및 키오(Keogh)계좌
- 퇴직금 및 연금
- 세이빙즈 및 체킹 계좌, 대여금고, 가정 등에 보유하고 있는 현금
- 개인이 사망하기 전에 사용할 수 있는 종신생명보험의 현금 가치
- 임대 재산에 대한 지분 및 기타 자본투자
- 투자 목적으로 보유하고 있는 개인 재산
- 일시불 수입금 또는 일회성 수입금
- 신청인이 보유하고 있는 모기지 또는 담보신탁증서
- 공정시장가격보다 낮게 처분한 재산

소득에 포함되지 않는 재산:

- 생활필수품인 개인 재산(의복, 가구, 자동차, 결혼반지, 장애인용 특수차량)
- 인디언 신탁 토지에 대한 권리
- 정기생명보험
- 가족이 거주하는 조합식 공동주택의 지분
- 현재 운영 중인 사업체의 일부가 아닌 재산

- 신청인이 유효하게 소유하고 있지 않은 재산, 또는 개인의 이름으로 보유하고 있으나:
 - 그러한 재산과 소득이 가구 구성원이 아닌 다른 사람의 이익을 위해 사용되는 경우, 그리고
 - 그러한 재산에 의해 발생한 소득에 대해 부과되는 세금을 다른 사람이 책임지는 경우
- 신청인이 접근할 수 없고 신청인에게 소득을 제공하지 않는 재산(예: 폭력의 피해자인 아내가 남편과 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우. 아내는 가정폭력 상황으로 인해 재산으로부터 소득을 얻지 못하고 재산을 현금화할 수 없습니다.)
- 다음과 같은 이유로 공정시장가격 미만으로 처분한 재산:
 - 압류
 - 파산
 - 이혼 또는 별거 계약(신청인 또는 입주자가 반드시 금전이 아니더라도 중요한 대가를 받는 경우)

연간소득에서 제외되는 항목:

- 18세 미만의 자녀(양자녀 포함)가 취업하여 얻은 소득
- 가정위탁 아동 또는 성인(보통 입주자의 가족과 관계가 없고 혼자 생활할 수 없는 장애인)을 돌보는 대가로 받는 소득
- 상속, 보험금(건강 및 상해 보험과 근로자 재해 보상 보험의 보험금 포함)과 같은 일시불 금액으로 인한 가족 재산의 증가, 자본 이익, 그리고 인적 손실 및 재산 손실에 대한 보상금
- 특별히 가족 구성원에 대한 의료비로, 또는 의료비를 상환하기 위해 가족이 받은 금액
- 입주도우미(live-in aide)의 소득
- **상기 연간소득에 포함되는 항목에서 고등교육기관에 등록한 학생에 대한 제 8 조 프로그램의 소득 포함 규정이 적용되는 경우, ** 학생에게 직접 지불되거나 교육기관에 지불되는 재정 보조금 전액
- 적대적 공격을 받는 군대에서 복무하는 가족 구성원에 대한 특별급여
- HUD가 자금을 제공하는 교육 프로그램으로부터 받는 금액
- 자급자족 달성 계획(PASS)에 따라 사용하기 위해 유보해 두었기 때문에 보충보장소득에 대한 자격 및 혜택 목적상 제한된 기간 동안 고려되지 않은 장애인에게 지급하는 금액

- 다른 공공보조 프로그램 참여자가 본인 부담 비용(특수장비, 의복, 교통편, 보육 등)을 지불하거나 그 비용을 상환하기 위해, 그리고 단지 특정한 프로그램에 참여하기 위한 목적으로만 받는 금액
- 입주자 서비스 지급금(월 \$200 이하)
- 가족 구성원이 주 또는 지방의 적격 취업 교육 프로그램과 상주 관리 직원으로 채용하기 위한 교육에 참여함으로써 증가하는 소득과 혜택
- 임시소득, 비고정소득 또는 일회성 소득(증여 포함)
- 나치 치하에서 박해를 받은 사람들이 외국 정부의 법률에 의해 제기한 청구에 따라 그 정부가 지불하는 보상금
- 18세 이상의 각 풀타임 학생(세대주, 공동 세대주 또는 배우자는 제외)에 대해 \$480를 초과하는 소득
- 입양아 당 \$480를 초과하는 입양보조금
- 보충보장소득의 정기 유예 지급금과 일시불 금액 또는 월 고정 금액으로 받는 사회보장연금 혜택
- 주택 단위로 납부하는 재산세에 대해 주법 또는 지방법에 따라 환급 또는 리베이트의 형태로 가족이 받는 금액
- 발달장애가 있는 가족 구성원이 집에서 거주하는 경우, 가족이 그 가족 구성원을 돌보기 위해 필요한 서비스와 장비 비용을 상환하기 위해 주 정부기관이 지불하는 금액

연방정부가 요구하는 제외 항목:

- 1977년 푸드스탬프법에 따라 적격 가구에게 제공되는 푸드스탬프의 가치
- 1973년 국내자원봉사활동법에 따라 자원봉사자에게 지급하는 금액
- 알래스카 원주민 청구권 해결법에 의해 수령하는 지급금
- 특정한 인디언 부족을 대신하여 보유하고 있는 특정한 경작 한계에 도달한 미국 토지로부터 발생하는 소득
- 보건복지부의 저소득 가정 에너지 지원 프로그램에 의한 지급금 또는 수당
- 직업훈련협력법에 의해 전체적 또는 부분적으로 자금을 지원 받는 프로그램들로부터 수령하는 지급금
- 오타와 인디언의 그랜드리버족에 대한 기금 처리로부터 발생하는 소득
- 인디언 청구권 위원회 또는 연방 청구법원이 재정하는 채무 기금으로부터 받는 1인 당 \$2000의 첫 배당금, 신탁 또는 제한 토지에 대한

개별 인디언의 소유권(이러한 신탁 또는 제한 토지에 대한 소유권으로부터 조성된 기금에서 개별 인디언이 받는 첫 년 \$2000의 소득 포함)

- 1965년 고등교육법 제 IV 편에 의해 제공되는 장학금 금액(연방 근로-학습 프로그램 또는 인디언 사무국 학생 보조금 프로그램에 의한 장학금 포함)
- 1985년 미국노인법 제 V 편에 의해 자금을 제공하는 프로그램들로부터 받는 지급금
- 고엽제 피해자 정착 기금 또는 고엽제 제조자 책임 소송 화해에 의해 설립된 다른 기금으로부터 1989년 1월 1일 이후에 받은 지급금
- 1980년 메인 주 인디언 청구권 해결법에 의해 받는 지급금
- 1990년 보육 및 포괄지원증진법에 의해 제공 또는 주선하는 보육의 가치(또는 그러한 보육 비용을 지불 또는 상환하기 위해 받는 금액)
- 1991년 1월 1일 이후에 받은 근로장려세제(EITC)에 의한 환급금
- 인디언 청구권 위원회가 야키마 인디언 특별 거주지역의 연합 부족 또는 메스카렐러 보호구역의 아파치 부족에게 제공하는 지급금
- 1990년 전국 및 지역사회봉사법에 의해 AmeriCorps 참여자에게 제공하는 수당, 소득 및 지급금
- 38U.S.C. 1805의 조항들에 의해 월남전 참전용사의 자녀 중에서 척추이분증을 앓고 있는 자녀에게 지급하는 수당
- 신청인이 범죄피해자법에 규정된 범죄에 의한 피해를 입었기 때문에 범죄피해자법에 의해 결정되는 범죄 피해자 보조(또는 그러한 보조 비용의 지급 또는 상환)를 통해서 받는 범죄 피해자 보상 금액(범죄피해자법에 의한)
- 1998년 인력투자법에 따라 참여하는 개인에게 제공하는 수당, 소득 및 지급금
- 2008년 주택 및 경제회복법(HERA)에 의해 입주자가 일시불 금액 또는 예상되는 월 수령 금액을 받는 유예된 보훈처 장애 혜택

공제 금액:

- 각 부양가족(풀타임 학생 또는 장애인 포함)에 대해 \$480
- 노인 가족 또는 장애인 가족에 대해 \$400
- 연간소득의 3%를 초과하는 노인 가족 또는 장애인 가족의 미상환 의료비

- 가족 구성원(들)이 취업을 할 수 있도록 장애인 가족 구성원(들)에게 제공하는 적당하고 상환 받지 않은 도우미 서비스 및 보조 장치 비용으로서, 연간소득의 3%를 초과하는 금액
- 노인 가족이 의료비와 장애 보조 비용을 모두 상환 받지 않은 경우, 그 가족의 소득 3% 초과 지출 규정은 1회에 한해 적용됩니다.
- 가족 구성원이 취업을 하거나 학업을 지속하기 위해 필요한 13세 미만의 자녀에 대한 적당한 보육 비용.

참고자료

규정:

- 일반적인 HUD 프로그램 요건, 24 CFR Part 5

핸드북:

- 4350.3, 보조금 지급 다세대 주택 프로그램의 입주 요건

고시:

- “연방정부가 요구하는 제외 항목” Notice 66 FR 4669, 2001년 4월 20일

더 자세한 정보:

HUD 인터넷 홈페이지 <http://www.hud.gov> 에서 HUD 프로그램에 대한 더 자세한 정보를 찾아보십시오.

