



TỜ THÔNG TIN

Cho NGƯỜI CƯ NGỰ ĐƯỢC HUD TRỢ CẤP

Đoạn 236

“CÁCH XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ”

Văn Phòng Gia Cư

****Tháng Sáu năm 2007****

Tờ Thông Tin này là hướng dẫn chung dùng để báo cho OA (Owner/Management Agent, hay Sở Hữu Chủ/Người Quản Lý) - và người cư ngụ được HUD trợ cấp - biết những trách nhiệm và quyền hạn về khai trình và kiểm chứng lợi tức.

Tại Sao Xác Định Đúng Lợi Tức và Tiền Thuê Lại Là Điều Quan Trọng

Nghiên cứu của HUD (Department of Housing and Urban Development, hay Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị) cho thấy nhiều gia đình cư trú trả số tiền thuê chưa phù hợp. Lý do chính của vấn đề này là:

- Các gia đình cư trú chưa khai báo đầy đủ lợi tức, và
- OA không cho phép những ngoại lệ và khấu giảm mà các gia đình cư trú được hưởng.

Tất cả OA và người cư ngụ đều có trách nhiệm đoan chắc đã trả đúng số tiền thuê.

Trách Nhiệm của OA:

- Thâu nhận thông tin chính xác về lợi tức
- Kiểm chứng lợi tức của người cư ngụ

- Đoan chắc là người cư ngụ được hưởng những ngoại lệ và khấu giảm thích hợp
- Tính toán chính xác Phần Tiền Trả của Người Thuê
- Trao cho người thuê một bản thỏa thuận thuê mượn và xác định lợi tức và tiền thuê
- Tính lại tiền thuê khi có khai báo thay đổi về thành phần gia đình
- Tính lại tiền thuê khi lợi tức của người cư ngụ hạ giảm
- Tính lại tiền thuê khi lợi tức hàng tháng của người cư ngụ tăng lên \$200 hoặc hơn nữa
- Cung cấp thông tin về chánh sách của OA nếu có yêu cầu
- Báo cho người cư ngụ biết bất cứ thay đổi nào về các đòi hỏi hay thực hành để khai báo lợi tức hoặc chiết tính tiền thuê

Trách Nhiệm của Người Cư Ngụ:

- Cung cấp thông tin chính xác về thành phần gia đình
- Khai báo mọi lợi tức
- Lưu giữ bản sao giấy tờ, biểu mẫu và biên nhận dùng để chứng minh lợi tức và phí tổn
- Khai báo thay đổi về thành phần gia đình và lợi tức, nếu có giữa những lần xác nhận lại hàng năm
- Ký tên vào mẫu đồng ý cho kiểm chứng lợi tức
- Tuân hành những đòi hỏi về thuê mượn và nội quy của tòa nhà

Chiết Tính Lợi Tức

Tổng lợi tức dự kiến của gia đình không chỉ chiết tính mức độ hội đủ tiêu chuẩn, mà còn chiết tính số tiền thuê gia đình sẽ trả. Lợi tức dự kiến - có tính cả những ngoại lệ và khấu giảm mà gia đình sẽ nhận trong mười hai (12) tháng sắp tới - được dùng để chiết tính tiền thuê của gia đình.

Lợi Tức Hàng Năm là gì?

Tổng Lợi Tức - Miễn Trừ (Ngoại Lệ) về Lợi Tức =
Lợi Tức Hàng Năm

Lợi Tức Đã Điều Chính là gì?

Lợi Tức Hàng Năm - Khấu Giảm = Lợi Tức Đã Điều Chính

Chiết Tính Phần Tiền Trả của Người Thuê

Công Thức Tính Tiền Thuê theo Đoạn 236:

Mọi Dự Án thuộc Đoạn 236 đều có tiền thuê tối thiểu (Tiền Thuê Căn Bản) và tiền thuê tối đa (Tiền Thuê theo Giá Thị Trường).

Đoạn 236, KHÔNG CÓ Phụ Cấp Tiện Ích; giá trị lớn hơn trong các con số sau đây:

- 30% lợi tức hàng tháng đã điều chỉnh của gia đình
- Tiền Thuê Căn Bản
- Nhưng không nhiều hơn Tiền Thuê theo Giá Thị Trường

Đoạn 236, CÓ Phụ Cấp Tiện Ích; giá trị lớn nhất trong các con số sau đây:

- 30% lợi tức hàng tháng đã điều chỉnh của gia đình, trừ đi Phụ Cấp Tiện Ích
- 25% lợi tức hàng tháng đã điều chỉnh của gia đình
- Tiền Thuê Căn Bản
- Nhưng không nhiều hơn Tiền Thuê theo Giá Thị Trường

Phụ Cấp Tiện Ích được HUD phê duyệt khi chi phí cho toàn bộ hay một phần tiện ích (ngoại trừ điện thoại) không bao gồm trong tiền thuê đơn vị nhà ở, và gia đình đang trú ngụ tại đó chịu trách nhiệm trả tiền tiện ích. Phụ cấp tiện ích không dùng để trang trải toàn bộ chi phí tiện ích thật sự, mà chỉ là món tiền phụ cấp trao cho gia đình để giúp họ chi trả phí tổn tiện ích.

Lợi Tức và Tài Sản

Người cư ngụ được HUD trợ cấp cần phải khai báo **mọi** lợi tức từ tất cả các nguồn cho OA (Sở Hữu Chủ hoặc Người Quản Lý). Ngoại lệ về lợi tức và khấu giảm là một phần trong quá trình trả tiền của người thuê.

Khi chiết tính số tiền lợi tức từ phần tài sản cần phải gộp vào lợi tức hàng năm, lợi tức thật sự từ tài sản cũng được tính đến, trừ khi giá trị tiền mặt của mọi tài sản vượt quá \$5,000 - và lúc đó số tiền gộp vào lợi tức hàng năm là giá trị lớn hơn giữa 2% tổng tài sản hoặc lợi tức thật sự từ tài sản.

Lợi Tức Hàng Năm bao gồm:

- Toàn bộ số tiền (trước khi khấu trừ công xá) lương bổng và tiền công, tiền làm ngoài giờ, huê hồng, lệ

- phí, tiền boa, tiền thưởng, và đền bù khác cho dịch vụ cá nhân
- Lợi tức thuần từ công việc điều hành doanh thương hoặc nghề nghiệp
- Tiền lời, cổ tức và lợi tức thuần khác ở bất cứ dạng nào từ địa ốc hoặc tài sản cá nhân (Xem Tài Sản bao gồm/Tài Sản không bao gồm ở dưới)
- Toàn bộ số tiền nhận thưởng kỳ từ An Sinh Xã Hội, niên kim, hợp đồng bảo hiểm, quỹ hồi hưu, hưu bổng, trợ cấp khuyết tật hoặc tiền tử tuất, và các dạng khoản nhận thưởng kỳ tương tự khác, kể cả số tiền trả trọn một lần hoặc số tiền hàng tháng dự kiến khi chậm trả món tiền thưởng kỳ ******(ngoại trừ những lần chi trả thưởng kỳ được hoãn thuế là phụ cấp an sinh và quyền lợi an sinh xã hội - xem Miễn Trừ từ Lợi Tức Hàng Năm ở dưới)**
- Chi trả thay cho lợi tức do lao động, chẳng hạn như đền bù thất nghiệp và tàn tật, bồi thường tai nạn lao động và tiền nghỉ việc ******(ngoại trừ những khoản phụ trội trả trọn một lần vào tài sản gia đình - xem Miễn Trừ từ Lợi Tức Hàng Năm ở dưới)**
- Trợ cấp xã hội
- Phụ khoản thưởng kỳ và có thể chiết tính, chẳng hạn như tiền cấp dưỡng cho các con và người hôn phối, và những khoản đóng góp đều đặn hoặc quà biếu nhận từ các tổ chức hay người không trú đóng tại nhà ở
- Mọi món tiền thưởng kỳ, tiền trả đặc biệt và phụ khoản cho người phục vụ trong Quân Lực (ngoại trừ tiền trả đặc biệt khi phải đương đầu với hỏa lực thù nghịch)
- ****Chỉ đối với các chương trình theo Đoạn 8: bất cứ hỗ trợ tài chánh nào vượt quá số tiền cần để trả học phí - được nhận theo Đạo Luật về Giáo Dục Đại Học (Higher Education Act) năm 1965 - đều bị xem là lợi tức của người nhận, ngoại trừ trường hợp hỗ trợ tài chánh đó không bị xem là lợi tức hàng năm đối với người trên 23 tuổi có trẻ em thuộc quyền, hoặc nếu học sinh sống chung với phụ huynh đang nhận trợ cấp theo đoạn 8. Vì mục đích của đoạn văn này, “hỗ trợ tài chánh” không bao gồm nợ vay dùng vào mục đích chiết tính lợi tức****

Tài Sản bao gồm:

- Cổ phần, phiếu khoán, công khố phiếu, chứng chỉ ký thác, tương mục tiền lời thị trường
- Tương mục hồi hưu cá nhân và tương mục Keogh
- Quỹ hồi hưu và hưu bổng

- Tiền mặt cất giữ trong trương mục tiết kiệm và trương mục chi phiếu, hộp ký gửi an toàn, nhà ở, v.v...
- Giá trị tiền mặt của hợp đồng bảo hiểm nhân thọ trọn đời mà người đó đang có trước khi chết
- Trị giá thật sự của bất động sản cho thuê và những dạng đầu tư vốn khác
- Tài sản cá nhân được đem đi đầu tư
- Các khoản tiền trả trọn một lần - hoặc chỉ lấy một lần - đã nhận
- Nợ vay mua nhà hoặc chứng thư ủy thác do người đệ đơn nắm giữ
- Tài sản bán tống với giá thấp hơn giá trị thông thường trên thị trường.

Tài Sản không bao gồm:

- Những tài sản cá nhân cần thiết (quần áo, đồ nội thất, xe hơi, nhẫn cưới, xe trang bị đặc biệt cho người bị khuyết tật)
- Quyền lợi trên vùng đất ủy thác cho Người Da Đỏ
- Hợp đồng bảo hiểm nhân thọ có kỳ hạn
- Trị giá thật sự của đơn vị chỗ ở mà gia đình đang sống
- Tài sản là một phần của doanh thương đang hoạt động
- Tài sản mà người đệ đơn làm chủ không hiệu quả lắm hoặc đang do người đó đứng tên nhưng:
 - Tài sản và bất cứ lợi tức nào có được từ đó đều gộp vào quyền lợi của người khác không phải là người trong gia hộ, và
 - người khác chịu trách nhiệm trả thuế lợi tức từ lợi tức do tài sản này sinh ra
- Tài sản mà người đệ đơn không được hưởng, và cũng không mang lại lợi tức cho người đó (Thí dụ: Một phụ nữ bị đánh đập sở hữu chung căn nhà với chồng cô. Do hoàn cảnh gia đình, cô không có lợi tức từ tài sản và không thể chuyển đổi tài sản thành tiền mặt).
- Tài sản bán tống với giá thấp hơn giá trị thông thường trên thị trường vì lý do:
 - Tịch thu tài sản
 - Phá sản
 - Thỏa thuận ly hôn hay ly thân, nếu người đệ đơn hoặc người cư ngụ nhận phần quan trọng không nhất thiết phải bằng tiền mặt.

Miễn Trừ từ Lợi Tức Hàng Năm:

- Lợi tức từ lao động trẻ em (kể cả con nuôi không chánh thức) dưới 18 tuổi
- Số tiền được nhận do chăm sóc con nuôi không chánh thức hoặc nuôi dưỡng người lớn (thường là người bị khuyết tật, không là thân nhân của gia đình người thuê, và không thể tự sống một mình)
- Khoản phụ trội trả trọn một lần vào tài sản gia đình, chẳng hạn như tiền thừa kế, chi trả bảo hiểm (kể cả chi trả theo bảo hiểm sức khỏe và tai nạn, và bồi thường tai nạn lao động), lãi vốn và dàn xếp cho mất mát tài sản hoặc cá nhân
- Số tiền gia đình nhận riêng cho - hoặc để bồi hoàn - khoản phí tổn y tế cho bất cứ người nào trong gia đình
- Lợi tức của người hộ lý sống chung nhà
- **Theo đòi hỏi gộp lợi tức thuộc chương trình dựa trên Đoạn 8 đối với học sinh đã ghi danh vào định chế giáo dục đại học trong phần 'Lợi Tức Hàng Năm bao gồm' ở trên ** - là toàn bộ số tiền hỗ trợ tài chánh để học tập, và đã trực tiếp trao cho học sinh hoặc trả cho định chế giáo dục
- Tiền trả đặc biệt cho người trong gia đình đang phục vụ tại Quân Ngũ và phải đương đầu với hỏa lực thù nghịch
- Số tiền nhận theo chương trình huấn luyện được HUD cấp ngân quỹ
- Số tiền do người bị khuyết tật nhận và được bỏ qua trong một khoảng thời gian hạn định để có thể hội đủ tiêu chuẩn và lãnh Phụ Cấp An Sinh, vì món tiền đó được sử dụng riêng cho PASS (Plan to Attain Self-Sufficiency, hay Kế Hoạch Sống Tự Túc)
- Số tiền trao cho người tham gia vào các chương trình được trợ cấp công cộng khác, và dành riêng cho - hoặc để bồi hoàn - phí tổn xuất tui đã chi trả (trang thiết bị đặc biệt, quần áo, phương tiện đi lại, chăm sóc và giữ trẻ, v.v...) và dùng cho mục đích duy nhất là giúp tham gia vào chương trình đặc thù
- Bao cấp dịch vụ cho người cư ngụ (không quá \$200 mỗi tháng)
- Lợi tức do lao động và quyền lợi tăng thêm cho bất cứ người trong gia đình nào tham gia vào các chương trình huấn nghệ thích hợp của tiểu bang hay địa phương, và tham gia huấn luyện người trong gia đình trên cương vị nhân viên quản lý thường trú
- Lợi tức tạm có, không lập lại hoặc lật vạt (kể cả quà biếu)

- Chi phí bồi thường do chính phủ ngoại quốc trả dựa trên các khiếu nại mà những người bị hành hạ trong thời kỳ Quốc Xã đệ nộp theo luật pháp của chính phủ đó
- Lợi tức do lao động vượt quá \$480 đối với mỗi học sinh toàn nhiệm 18 tuổi trở lên (không kể chủ gia hộ, đồng gia chủ hoặc người hôn phối)
- Trợ cấp nhận con nuôi vượt quá \$480 cho mỗi trẻ em được nhận nuôi chính thức
- Những lần chi trả thường kỳ được hoãn thuế - đối với phụ cấp an sinh và quyền lợi an sinh xã hội - khi nhận dưới dạng số tiền trả trọn một lần hoặc số tiền hàng tháng dự kiến
- Số tiền trao cho gia đình dưới dạng bồi hoàn hoặc giảm giá theo luật pháp tiểu bang hay địa phương đối với thuế bất động sản trả cho đơn vị nhà ở
- Số tiền do cơ quan tiểu bang trao cho gia đình có người bị chậm phát triển và đang sống tại nhà - nhằm bù đắp chi phí dịch vụ và trang thiết bị cần thiết để nuôi giữ người đó trong gia đình

Miễn Trừ Bắt Buộc Trên Toàn Liên Bang:

- Giá trị khoản hỗ trợ trao cho gia hộ hội đủ tiêu chuẩn theo Đạo Luật về Phiếu Mua Thực Phẩm (Food Stamp Act) năm 1977
- Chi trả cho Thiện Nguyện Viên theo Đạo Luật về Dịch Vụ Thiện Nguyện Nội Gia (Domestic Volunteer Services Act) năm 1973
- Số tiền nhận được theo Đạo Luật Dàn Xếp Khiếu Nại của Dân Bản Xứ Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act)
- Lợi tức từ một số vùng đất cận biên địa của Hoa Kỳ đang ủy thác cho một số Bộ Lạc Da Đỏ
- Chi trả hoặc phụ khoản theo Chương Trình Trợ Cấp Năng Lượng cho Gia Cư Có Lợi Tức Thấp (Low-Income Home Energy Assistance Program) của Bộ Dịch Vụ Sức Khỏe và Nhân Sự (Department of Health and Human Services)
- Số tiền nhận được từ các chương trình được cấp toàn bộ hoặc một phần ngân quỹ theo Đạo Luật Cộng Tác Huấn Nghệ (Job Training Partnership Act)
- Lợi tức từ phân phối ngân quỹ cho Dân Da Đỏ Ottawa Ven Bờ Đại Hà (Grand River Band of Ottawa Indians)
- \$2000 đầu tiên - trong khoản chia trung bình cho mỗi người - từ quỹ phán xét, và nơi ban phát là Ủy Ban về Khiếu Nại của Người Da Đỏ (Indian

Claims Commission) hoặc Tòa Án Hoa Kỳ Phân Xử Khiếu Nại (U.S. Claims Court), quyền lợi riêng của Người Da Đỏ trên vùng đất hạn hẹp hoặc ủy thác, kể cả \$2000 lợi tức đầu tiên mỗi năm do những Người Da Đỏ lãnh từ ngân quỹ từ tiền lời trên các vùng đất đó

- Số tiền học bổng cấp theo Tựa Đề IV của Đạo Luật về Giáo Dục Đại Học năm 1965, kể cả khoản ban phát theo chương trình vừa làm vừa học của Liên Bang, hoặc theo chương trình hỗ trợ học sinh của Phòng Sự Vụ Da Đỏ (Bureau of Indian Affairs)
- Số tiền nhận được từ các chương trình được cấp ngân quỹ theo Tựa Đề V của Đạo Luật về Người Mỹ Cao Niên (Older Americans Act) năm 1985
- Số tiền nhận được vào ngày hoặc sau ngày 1 tháng Giêng năm 1989, từ Quỹ Dàn Xếp về Chất Độc Màu Cam (Agent Orange Settlement Fund) hoặc bất cứ quỹ nào khác đã lập ra theo dàn xếp trong tố tụng về trách nhiệm đối với sản phẩm *In Re Agent*
- Số tiền nhận được theo Đạo Luật Dàn Xếp Khiếu Nại của Dân Da Đỏ tại Maine (Maine Indian Claims Settlement Act) năm 1980
- Giá trị của bất cứ dịch vụ chăm sóc và giữ trẻ nào đã thực hiện hay lo liệu (hoặc bất kỳ số tiền nào đã nhận dưới dạng chi trả cho chăm sóc đó, hoặc bồi hoàn chi phí từ chăm sóc đó) theo Đạo Luật Tài Trợ Phát Triển, Chăm Sóc và Giữ Trẻ Em (Child Care and Development Block Grant Act) năm 1990
- Hoàn trả EITC (Earned Income Tax Credit, hay Tín Thuế Lợi Tức do Lao Động) vào ngày hoặc sau ngày 1 tháng Giêng năm 1991
- Chi trả từ Ủy Ban về Khiếu Nại của Người Da Đỏ cho Liên Minh Các Bộ Lạc và Nhóm Dân Da Đỏ Yakima (Confederated Tribes and Bands of Yakima Indian Nation) hoặc Bộ Lạc Apache của Lãnh Địa Mescalero (Apache Tribe of Mescalero Reservation)
- Phụ khoản, lợi tức do lao động và chi trả cho người tham gia AmeriCorps theo Đạo Luật về Dịch Vụ Cộng Đồng và Toàn Quốc (National and Community Service Act) năm 1990
- Bất cứ phụ khoản nào đã trả - theo các điều khoản của 38 U.S.C. 1805 - cho trẻ em bị tật nứt đốt sống và là con của cựu quân nhân Việt Nam
- Bất cứ số tiền đền bù nào cho nạn nhân của vụ trọng án (theo Đạo Luật về Nạn Nhân của Vụ Trọng Án (Victims of Crime Act)) đã nhận qua khoản hỗ trợ nạn nhân đó (hoặc chi trả hay bồi

hoàn chi phí của hỗ trợ đó) như được chiết tính theo Victims of Crime Act, vì đã có vụ án ảnh hưởng đến người đệ đơn theo Đạo Luật này

- Phụ khoản, lợi tức do lao động và chi trả cho những người tham gia theo Đạo Luật Đầu Tư Lực Lượng Lao Động (Workforce Investment Act) năm 1998.
- Bất cứ trợ cấp khuyết tật hoãn thuế nào từ Bộ Cựu Chiến Binh (Department of Veterans Affairs), nếu người thuê đã nhận dưới dạng trả trọn một lần hoặc số tiền hàng tháng dự kiến để tuân hành HERA (Housing and Economic Recovery Act, hay Đạo Luật Phục Hồi Gia Cư và Kinh Tế) năm 2008.

Khấu Giảm:

- \$480 cho mỗi người thuộc quyền, kể cả học sinh toàn nhiệm hoặc người bị khuyết tật
- \$400 cho bất cứ gia đình nào có người cao niên hoặc bị khuyết tật
- Phí tổn y tế chưa được bồi hoàn của bất cứ gia đình nào có người cao niên hoặc bị khuyết tật, nếu tổng phí tổn lớn hơn 3% Lợi Tức Hàng Năm
- Phí tổn về trợ cụ và chăm sóc phục dịch hợp lý chưa được bồi hoàn cho (những) người bị khuyết tật trong gia đình - phí tổn này nhằm giúp họ có thể làm việc - nếu tổng số lớn hơn 3% Lợi Tức Hàng Năm
- Nếu gia đình có người cao niên với cả phí tổn y tế lẫn phí tổn trợ khuyết tật đều chưa được bồi hoàn, thì 3% chi tiêu lợi tức của gia đình đó chỉ được áp dụng một lần.
- Bất cứ phí tổn giữ trẻ hợp lý nào cho trẻ em dưới 13 tuổi, nếu cần thiết để người trong gia đình có thể đi làm hoặc tiếp tục học thêm.

Tài Liệu Tham Khảo

Quy định:

- Các Yêu Cầu Chung theo Chương Trình HUD; 24 CFR Phần 5

Cẩm nang:

- 4350.3, Đòi Hỏi về Ngụ Cư theo Chương Trình Nhà Ở Đa Gia Đình Được Trợ Cấp (Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Thông báo:

- “Miễn Trừ Bắt Buộc Trên Toàn Liên Bang”, Thông Báo 66 FR 4669, ngày 20 tháng Tư năm 2001

Muốn biết thêm thông tin:

Tìm hiểu rõ hơn về các chương trình của HUD tại trang gốc HUD trên Internet, <http://www.hud.gov>

