

USTED TIENE UN PROPIETARIO QUE DICE QUE USTED GANA DEMASIADO DINERO TODO LO QUE USTED NECESITA SABER SOBRE CREDITOS TRIBUTARIOS DE VIVIENDA DE BAJO INGRESO

Qué son créditos tributarios de vivienda de bajo ingreso?

En inglés, se llaman "Low Income Housing Tax Credits, o, LIHTC". Son créditos tributarios federales para estimular la construcción o modernización de apartamentos de bajo costo. El noventa por ciento de todas las unidades de bajo ingreso de alquiler construidas después de 1990 se financiaron con LIHTC. Cada estado recibe créditos fiscales basados en la población. El Estado de Nueva York sigue su programa a través de la agencia: Estado de Nueva York Vivienda y Renovación Comunitaria, o en inglés, el "New York State Housing and Community Renewal agency, o, HCR".

La Agencia de Financiamiento de la Vivienda del Estado de Nueva York, o en inglés, "The New York State Housing Finance Agency, o, HFA)" tiene un "Plan de Asignación Calificada", que establece las normas por las que los créditos fiscales están atribuidas. Los beneficiarios de LIHTC deben entrar en un acuerdo de reglamentación con La Agencia de Financiamiento de la Vivienda del Estado de Nueva York. El convenio regulatorio tiene ciertos términos y condiciones que rigen las instalaciones, incluyendo los derechos y protecciones de los inquilinos.



Cómo determinar si LIHTC aplica a su edificio:

Se puede encontrar la mayoría de los edificios de LIHTC en la siguiente página de web: <http://lihtc.huduser.org/>.

Sin embargo, algunas de las propiedades reciben créditos tributarios a través de las Agencias de Desarrollo Industrial, o en inglés, "Industrial Development Agencies, o, IDA". Usted puede enviar una forma a la IDA más cercana de usted para una lista completa de edificios bajo LIHTC.

Implicaciones:

El IRS (el Servicio de Rentas Internas) o en inglés, el "Internal Revenue Service, o, IRS, vigila el cumplimiento de los propietarios según las leyes, normas, y regulaciones del LIHTC.

Bajo las regulaciones del Estado de Nueva York situado a 20 NYCRR §2040.5(a), "el acuerdo regulador deberá estar disponible para la inspección pública en la oficina de alquiler del propietario, y acreditado en todos los materiales de marketing."

El propietario tiene que mantener el edificio como vivienda de bajo-ingreso por un tiempo de por lo menos 30 años. Durante los primeros quince años del convenio regulador, el propietario debe certificar su cumplimiento de las normas y reglamentos cada año con la agencia que se supone vigilar el cumplimiento del Plan de Asignación Calificada (Viviendas y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York). Los últimos quince años es un período de uso prolongado y no tiene las mismas reglas de certificar el cumplimiento.

El propietario tiene que adjuntar el Resumen de Derechos y Obligaciones de los Inquilinos de Vivienda Reguladora de Bajo Ingreso a todos los acuerdos arrendamientos LIHTC.

Propietarios tienen que revelar la renta mensual antes de firmar un acuerdo.

Propietarios tienen que certificar el ingreso de los inquilinos mediante una solicitud de una copia de la declaración de ingresos del inquilino, W-2 formulario de impuestos, o prueba de una tercera parte del empleo del inquilino, u otra agencia de gobierno.

Los derechos de los inquilinos:

Legal Services of the Hudson Valley (2014) Page 1



America's Partner For Equal Justice



Un propietario no puede desalojar a un inquilino sin razón buena, y un propietario no puede rechazar un contrato de arrendamiento sin razón buena. El propietario se comporta como “actor del estado” y por eso los inquilinos tienen el derecho de juicio justo en contra de cualquier esfuerzo del propietario de desalojar o rechazar un contrato de arrendamiento.

Un propietario no puede buscar venganza contra un inquilino que notifica a la Vivienda del Estado de Nueva York y Renovación Comunitaria de una supuesta violación del convenio regulador.

Un propietario no puede rechazar a alquilar a un inquilino que tiene un Sección 8 Housing Choice Voucher, basado en el hecho de que tenga asistencia de Sección 8.

No hay restricciones federales que gobiernan a los inquilinos rentando en el estado de Nueva York sin la documentación de vivienda necesaria (aunque las personas en carga de la compañía pueden establecer sus propias normas y regulaciones).

La estructura de la renta: ¿Estoy pagando demasiado dinero para la renta?

Los gastos de vivienda mensuales del inquilino, incluyendo un subsidio de electricidad, gas y teléfono, no pueden superar el límite de la renta establecida por el LIHTC. Los límites se basan en el porcentaje del ingreso medio de la zona, o en inglés, el “area median income, o, AMI).

Las rentas máximas permitidas: Las rentas máximas varían y dependen del número máximo de las personas permitidas en el hogar (establecido por el propietario), y, lo que se llama un acuerdo de “20-50” o un acuerdo de “40-60”. Bajo el acuerdo de “20-50”, por lo menos un 20% de los unidades en el edificio tienen que tener restricciones de la renta, y tener ocupantes con ingresos al nivel o a un nivel más bajo de un 50% del ingreso medio de la zona (AMI). Bajo el acuerdo de “40-60”, por lo menos un 40% de los unidades en el edificio tienen que tener restricciones de la renta, y tener ocupantes con ingresos al nivel o a un nivel más bajo de un 60% del ingreso medio de la zona (AMI).

Subsidio de servicios públicos: Como las reglas de Sección 8, los gastos de los servicios públicos pagados por el inquilino se restan de las rentas máximas permitidas.

Para el Condado de Westchester, todos los formularios en forma PDF de: (1) Ingreso Medio de la Zona (AMI) (2) Límites de ingreso (3) Límites de renta (4) Subsidio de servicios públicos se encuentran en la página de web: <http://homes.westchestergov.com/images/stories/pdfs/incomesalesrentlimits.pdf>

Para otras zonas geográficas, por favor visite el calculador de límites de ingreso y renta en la página de web: <http://www.novoco.com/products/rentincome.php>

Recursos Adicionales:

1. Empire Justice Center: localizando vivienda, regulaciones adecuadas, guías de información, etc.:

<http://www.empirejustice.org/housing-hud-pages/guidebooks-and-related.html>

2. IRS LIHTC Guía de Conforme de las Normas: Visite Capítulo 26 para restricciones de la renta y evicciones sin razón buena:

<http://www.irs.gov/Businesses/Small-Businesses-&-Self-Employed/Guide-for-Completing-Form-8823,-Low-Income-Housing-Credit-Agencies-Report-of-Noncompliance-or-Building-Disposition>

Este breve recurso ofrece información para los receptores de servicios públicos de cuidado infantil. Este recurso no tiene todos los derechos que tiene la pública, y NO es consejo legal. La siguiente información se basa en las leyes y las reglas del Estado de Nueva York (18 NYCRR 415.8).