



OA 및 입주자 모두가 정확한 임대료를 지불하도록 하는 데 책임이 있습니다.

HUD 지원 대상 입주자를 위한 사실 보고서

시중 금리 이하(Below Market Interest Rate, BMIR) 프로그램

“임대료 결정 방식”

주택국

2007 년 6 월

본 사실 보고서는 소유주/관리 사무소(Owner/Management Agents, OA) 및 HUD 지원 대상 입주자에게 소득 공개 및 확인 관련 책임과 권리에 대한 정보를 제공하기 위한 일반 지침입니다.

소득과 임대료를 정확하게 판단하는 것이 중요한 이유

주거 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)의 연구에 따르면 많은 입주자 가구가 임대료를 잘못 내고 있는 것으로 나타났습니다. 이 문제의 주된 원인은 다음과 같습니다.

- 입주자 가족의 소득 축소 신고
- OA가 공제 및 면제를 받을 자격이 있는 입주자 가구에 이를 허용하지 않음

OA의 책임

- 정확한 소득 정보 확보
- 입주자 소득 확인
- 면제를 받을 자격이 있는 입주자들에게 해당 혜택을 보장
- 정확한 세입자 임대료 산정
- 세입자에게 임대차계약서, 소득 및 임대료 결정 내역 사본 제공
- 가족 구성 변경 신고 시 임대료 재산정
- 입주자 소득 감소 시 임대료 재산정
- 입주자 소득 월 200 달러 이상 증가 시 임대료 재산정
- 요청 시 OA 정책에 관한 정보 제공
- 소득 신고 또는 임대료 결정에 대한 요건 또는 실무에서의 일체의 변동 사항을 입주자에게 통보

입주자의 책임:

- 정확한 가족 구성 정보 제공
- 모든 소득 신고
- 소득 및 지출을 문서로 작성한 서류, 양식 및 영수증 사본 보관
- 연례 자격 갱신 사이에 발생한 가족 구성 및 소득 변동 사항 신고
- 소득 확인에 필요한 동의서에 서명
- 임차 요건 및 주택 규칙 준수

소득 판정

한 가구의 예상 총소득을 바탕으로 지원 적격성을 결정할 뿐만 아니라 해당 가구가 지불할 임대료도 결정합니다. 해당 가구가 향후 12개월 동안 수령하게 될 예상 소득(면제 및 공제가 적용되는 소득)을 이용하여 해당 가구의 임대료를 결정합니다.

연간 소득이란?

총소득 - 소득 공제 = 연간 소득

세입자 임대료 판정

시중 금리 이하(BMIR) 프로그램 임대료 산출 공식:

- 전입 또는 최초 입주 시, 해당 가구는 계약 임대료 지불
- 자격 갱신 시, **소득이 BMIR 소득 한도의 110% 또는 그 이상이 아닌 한 입주자는 계속해서 동일한 임대료를 지불합니다.** 소득이 BMIR 소득 한도의 110%로 증가했을 경우 입주자는 BMIR 시장 임대료 또는 현재 지불하는 금액보다 **높은 액수**를 지불하게 됩니다.

소득 및 자산

HUD 지원 대상 입주자는 집주인 또는 사무소(OA)에 모든 수입원을 통한 **총** 소득을 신고해야 합니다. 소득 면제는 세입자 임대 절차의 일부입니다.

연간 소득에 포함시켜야 할 자산으로부터 획득한 소득 총액 판정 시, 이 자산으로부터 파생된 실소득을 포함하되 자산 전체의 현금 가치가 5,000 달러를 초과하는 경우는 예외로 합니다. 그러면 연간 소득에 포함된 총액은 전체 자산의 2% 또는 이 자산으로부터 파생된 실제 소득 중 높은 값입니다.

연간 소득에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

- 급여 및 봉급, 초과근무 수당, 수수료, 사례금, 팁 및 보너스 및 기타 개인 서비스에 대한 보수 등의 총액(급여 공제 전)
- 사업 운용 또는 직업을 통해 얻은 순이익
- 부동산 또는 개인 자산을 통한 이자, 배당금 또는 기타 일체 유형의 순이익(아래의 포함되는 자산/포함되지 않는 자산 참조)
- 사회보장, 연금, 보험증권, 퇴직기금, 연금, 장애 또는 사망 보험금 및 일시지급액 또는 정기 연금 개시 지연에 대한 전향적 월 연금액**(생활보조금 및 사회보장 혜택의 이연 정기 지급액은 제외. 아래의 연간 소득 공제 참조)**을 비롯한 기타 유사한 정기 수령 형태의 총액
- 실업 수당 및 장애 수당, 근로자 재해 보상 및 퇴직 급여**(가구 자산 이외의 별도의 일시

지급금 제외. 아래의 연간 소득 공제 참조)** 등과 같이 수입을 대신한 지급금

- 생활보호 지원
- 기관 또는 해당 거주지에 거주하지 않는 자로부터 수취하는 이혼수당 및 아동지원금 및 정기 적립금 또는 선물과 같은 정기적이고 규정 가능한 수당
- 모든 통상적 임금, 특별 임금 및 군인의 수당(적대적 공격에 노출된데 따른 특별 임금은 제외)
- **섹션 8(For Section 8) 프로그램에만 해당하는 항목으로서, 1965년 제정 고등교육법(Higher Education Act of 1965)에 의거하여 한 개인이 수령하는 학비 명목으로 수령한 금액을 초과하는 일체의 재정 보조는 해당 개인에 대한 소득으로 간주해야 합니다. 단, 부양 자녀가 있는 부모와 동거하는 학생의 경우에는 이 재정 보조는 연간 소득으로 간주하지 않습니다. 본 절의 목적에 따라, “재정 보조”에는 소득 산정 목적을 위한 대출 수익은 포함되지 않습니다.**

소득에 포함되는 자산:

- 주식, 채권, 국채, 양도성 예금증서, 머니마켓 계좌
- 개인 퇴직기금 및 키오(Keogh) 계좌
- 퇴직기금 및 연기금
- 세이빙 및 체크 어카운트, 안전금고, 가정 등에서 보유하고 있는 현금
- 사망 전 해당 개인에게 지급될 수 있는 전체 생명보험 증권의 현금 가치
- 임대 자산 및 기타 자본 투자의 순가
- 투자로서 보유하고 있는 개인 자산
- 일시금 또는 1회 지급금 수령
- 신청인이 보유한 모기지 또는 담보신탁 증서
- 공정 시장 가격 보다 낮은 가격으로 처분한 자산

소득에 포함되지 않는 자산:

- 필수 개인 자산(의류, 가구, 자동차, 결혼반지, 장애인을 위한 특수 장치 차량)
- 인디언 토지신탁의 이자
- 기간성 생명보험 증권
- 가족이 거주하는 코옵 주택의 소유권
- 능동적 사업의 일부인 자산
- 신청인이 실제 소유하고 있지 않거나 개인의 명의로 되어 있지만 다음과 같은 상황인

자산:

- 해당 가구의 구성원이 아닌 타인에게 이익이 발생하고
- 그 타인이 해당 자산으로 창출한 소득에 대해 발생하는 소득세 납세 책임이 있는 자산 및 일체의 소득
- 신청인이 접근할 수 없으며 신청인에게 소득을 전혀 제공하지 않는 자산(예: 폭력 피해를 당한 배우자가 남편과 공동으로 소유한 주택. 가정 상황으로 인해 부인은 이 자산을 통한 소득 수령이 없으며 이 자산을 현금으로 전환할 수 없음.)
- 공정 시장 가격 보다 낮은 가격으로 처분한 자산
 - 차압
 - 파산
 - 신청인 또는 입주자가 중요한 대가를 반드시 달러화가 아닌 다른 통화로 받는 경우의 이혼 또는 별거 합의

연간 소득 공제 항목:

- 18 세 미만인 자녀(양자 포함)의 직업 활동을 통한 소득
- 양자 또는 양부모 보호 명목으로 수령한 보수(보통 세입자 가족과 인척 관계가 아니며 혼자서 살 수 없는 장애인)
- 유산 상속, 보험금(건강보험 및 상해보험 지급금 및 근로자 재해보상 보험금 포함), 자본 이익 및 인적 손실이나 재산 손실에 대한 구제금 등과 같은 가족 자산 이외의 일시불 지급금
- 가족 구성원을 위한 의료비를 위해 또는 의료비 환급 명목으로 가족이 수령한 금액
- 입주 도우미 소득
- **상기 연간 소득에 포함되는 자산에서 고등교육 기관에 등록한 학생을 위한 섹션 8 프로그램(Section 8 program) 소득 포함에 따라** 학생 또는 교육 기관에 직접 지급한 학생 재정 보조금 전액
- 적대적 공격에 노출되는 군복무 중인 가족 구성원에게 지급하는 특별 보수
- HUD 가 지원하는 교육 프로그램에 따른 수령액
- 장애인이 수령한 금액. 이 금액은 자활을 위한 계획(Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS)에 따른 사용을 위해 유보되므로 생활보조금 수혜 자격 및 혜택 목적으로 제한된 기간 동안 무시됨
- 기타 자비 부담 비용(특수 장비 구입비, 의류비, 교통비, 보육비 등)을 위해 특별히 마련되었거나,

- 이 비용을 상환하기 위해서 마련되었으며 특정 프로그램 참가를 허용하기 위해서 마련된 기타 공적지원 프로그램 참가자가 수령한 금액
- 입주자 서비스 지원금(월 \$200 이하)
- 주 또는 지방의 고용 훈련 프로그램 및 상주 관리 직원으로서의 가족 구성원 교육에 참가한 가족 구성원에게 발생한 증분 소득 및 혜택
- 임시 소득, 일회성 소득 또는 산발적 소득(선물 포함)
- 나치 시대 박해를 당한 이가 해당 정부의 법률에 의거하여 제기한 소송에 따라 해당 외국 정부가 지급한 배상금
- 18 세 이상인 정규 학생의 \$480 를 초과하는 소득(학생이 세대주, 공동 세대주 또는 배우자일 경우는 제외)
- 입양 자녀 한 명당 \$480 를 초과하는 입양 보조금
- 일시불 금액 또는 전향적 월 연금액으로 수령한 생활보조금 및 사회 보장 혜택의 정기 이연 지급금
- 주거 단위에 지급되는 재산세에 대한 주법 또는 지방법에 의거한 환불 또는 환급의 형태의 가구 수령액
- 발달 장애가 있는 사람이 가족 구성원이 경우, 발달 장애가 있는 가족 구성원을 가정에서 보살피는 데 필요한 서비스 및 장비 비용을 벌충하기 위해 주정부 기관이 가구에 지급하는 금액

연방 위임 공제:

- 1977 년 제정 식품권법(Food Stamp Act of 1977)에 의거하여 푸드스탬프 수령 적격 가구에 제공한 할당 가치
- 1973 년 제정 국내자원봉사법(Domestic Volunteer Services Act of 1973)에 의거한 자원봉사자 보수
- 알래스카 원주민 권리 확립에 대한 법(Alaska Native Claims Settlement Act)에 의거하여 수령한 보수
- 일부 인디언 부족을 위해 신탁으로 보유하고 있는 미국의 일부 한계지 밖의 토지에서 파생된 소득
- 미국 보건복지부의 저소득 가정 에너지 지원 프로그램(Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program)에 따라 지급된 지급금 또는 수당

- 직업훈련협력법(Job Training Partnership Act)에 의거하여 전체 또는 부분적으로 기금이 조성된 프로그램에 따라 수령한 지급금
- 오타와 인디언의 그랜드 리버 밴드에 대한 기금 처분을 통해 과생된 소득
- 인디언 청구권 위원회(Indian Claims Commission) 또는 미국 항소법원이 재정한 판결 기금을 통해 영수한 1인당 최초 \$2000의 배당몫. 신탁 또는 제한된 토지에 대한 개별 인디언의 지분(상기 신탁 또는 제한된 토지에 대한 지분에서 과생된 기금으로부터 개별 인디언이 수령한 최초 \$2000달러의 연소득 포함)
- 연방정부 근로장학 프로그램(Federal work-study program) 또는 인디언 업무국 학생 보조 프로그램(Bureau of Indian Affairs student assistance programs)에 따른 장학금을 비롯한 1965년 제정 고등교육법 제 IV 장(Title IV of the Higher Education Act of 1965)에 의거하여 기금이 조성된 장학금
- 1985년 제정 미국 노인복지법 제 V 장(Title V of the Older Americans Act of 1985)에 의거하여 기금이 조성된 프로그램을 통해 영수한 보조금
- 고엽제 피해자 정착 기금(Agent Orange Settlement Fund) 또는 시약 제조물 책임 소송의 화해 절차에 따라 조성된 기타 일체의 기금을 통해 1989년 1월 1일 이후에 수령한 배상금
- 1980년 제정 메인주 인디언 권리 확립에 대한 법(Maine Indian Claims Settlement Act of 1980)에 의거하여 수령한 지급금
- 1990년 제정 아동 보육 및 개발 일괄 보조금법(Child Care and Development Block Grant Act of 1990)에 의거하여 제공 또는 마련된 일체의 보육 가치(또는 이러한 보육을 위한 지급금으로 수령한 일체의 금액 또는 이러한 보육에 대해 발생한 비용의 환급)
- 1991년 1월 1일 이후 근로소득 세금공제(EITC) 환급금
- 인디언 청구권 위원회가 야키마 인디언 네이션 부족연맹 또는 메스칼레로 보호구역의 아파치 부족에 지급한 지급금
- 1990년 제정 국가 및 지역사회 봉사법(National and Community Service Act of 1990)에 의거하여 아메리코(AmeriCorps) 참가자들에게 지급한 수당, 소득 및 보수
- 1805년 제정 미연방법률집 38편(38U.S.C. 1805)에 의거하여 베트남 참전용사의 자녀로서

적추관 갈림증을 가진 자녀에게 지급한 일체의 수당

- 범죄피해자법(Victims of Crime Act)에 의거하여 신청인을 상대로 저지른 범죄이므로 범죄피해자법(Victims of Crime Act)에 의거하여 판정된, 범죄 피해자 지원을 통해 수령한 (범죄피해자법(Victims of Crime Act)에 의거한) 일체의 범죄 피해자 보상금(또는 그러한 지원 비용 지급금 또는 환급금)
- 1998년 제정 인력투자법(Workforce Investment Act of 1998)에 의거하여 참가하는 개인에게 지급한 수당, 소득 및 보수.
- 2008년 제정 주택경기 및 경제회복 특별법(Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA)을 준수하기 위해 세입자가 일시금 또는 전향적 월 연금액으로 지급받는 국가보훈청의 일체의 이연 장애 수당.

참고자료

규정:

- 일반 HUD 프로그램 요건; 24 CFR 5부(General HUD Program Requirements; 24CFR Part 5)

편람:

- 4350.3, 다가구 주택보조 프로그램 입주 요건(4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

고시:

- “연방 위임 공제” 고시 66 FR 4669, 2001년 4월 20일(“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

상세 문의:

HUD 프로그램에 관한 보다 자세한 정보는 HUD의 인터넷 홈페이지 <http://www.hud.gov> 를 참조하십시오.

