

GIẤY HƯỚNG DẪN

‘Tiền Thuê Nhà Của Quý Vị Được Tính Như Thế Nào?’

Cho Chương Trình Gia Cư Công Cộng Và Chương Trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú

Văn Phòng Gia Cư Công Cộng và Người Da Đỏ

Tháng Mười Một, 2002

Tập Sách Hướng Dẫn này là một văn kiện hướng dẫn tổng quát để thông báo cho những cư dân nhận sự trợ giúp của Cơ Quan Gia Cư Công Cộng (PHA) và Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD) về những quyền hạn và trách nhiệm liên quan đến việc tiết lộ và kiểm chứng thu nhập. Vì có một số qui định thay đổi tùy theo chương trình, các cư dân nên tham khảo với PHA của mình để biết rõ những chính sách cụ thể áp dụng cho trường hợp của mình.

Tại Sao Việc Xác Định Chính Xác Số Thu Nhập và Số Tiền Gia Đình Phải Trả Là Quan Trọng

Các cuộc nghiên cứu của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị cho thấy rằng nhiều gia đình cư dân trả tiền thuê nhà không chính xác. Hai nguyên do chính của vấn đề này là :

- các gia đình cư dân khai thấp số thu nhập, và
- các cơ quan PHA không dành cho những gia đình cư dân các khoản miễn trừ và khấu trừ mà họ được quyền thụ hưởng.

Cả PHA lẫn cư dân đều có trách nhiệm bảo đảm cho việc khoản tiền gia đình chi trả là chính xác. Việc trả tiền chính xác ngăn ngừa các tệ nạn gian lận, lãng phí và lạm dụng.

Trách nhiệm của PHA gồm có:

- Thu thập thông tin chính xác về số thu nhập
- Kiểm chứng số thu nhập của cư dân

- Bảo đảm rằng cư dân nhận được các khoản miễn trừ và khấu trừ mà họ có quyền thụ hưởng
- Tính toán khoản tiền gia đình phải trả một cách chính xác
- Tính lại khoản tiền gia đình phải trả khi được báo cáo về sự thay đổi trong thành phần gia đình và số thu nhập giữa những kỳ tái xác nhận hàng năm (dựa trên chính sách của PHA)
- Trong chương trình Gia Cư Công Cộng, chấp hành một hợp đồng thuê nhà với người thuê
- Trong chương trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú, cung cấp một văn bản ghi rõ những điều khoản cần có trong hợp đồng thuê nhà
- Cung cấp cho người thuê một văn bản nói rõ cách tính toán của PHA về số thu nhập và khoản tiền gia đình phải trả
- Cung cấp thông tin về chính sách của PHA khi được yêu cầu
- Thông báo cho cư dân khi có sự thay đổi trong các qui định hoặc cách làm việc liên quan đến vấn đề báo cáo số thu nhập hoặc xác định khoản tiền gia đình phải trả
- Thôi cho thuê dựa trên những lý do mà luật pháp liên bang cho phép

Trách nhiệm của Cư Dân gồm có :

- Cung cấp thông tin chính xác về thành phần trong gia đình
- Khai báo tất cả các khoản thu nhập khi được nhận vào chương trình gia cư và hàng năm (hoặc vào lúc mà chính sách của PHA đòi hỏi)
- Lưu trữ các giấy tờ, mẫu đơn, và hóa đơn liên quan đến số thu nhập và các khoản chi tiêu
- Báo cáo những sự thay đổi trong thành phần gia đình và thu nhập trong khoảng thời gian giữa các kỳ tái xác nhận hàng năm (phù hợp với chính sách của PHA về Chương Trình Gia Cư Công Cộng và Chương Trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú)
- Ký giấy đồng ý để giới hữu trách được quyền kiểm chứng thu nhập và điều tra xem đương đơn có từng phạm tội hình sự hay không
- Tuân hành các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà và những Điều Lệ Nơi Cư Trú

Tổng Số Thu Nhập là gì?

Đó là số thu nhập của một gia đình trước khi trừ đi các khoản tiền thuế và những khoản miễn trừ và khấu trừ.

Số Thu Nhập Hàng Năm là gì?

Tổng Số Thu Nhập - Các Khoản Miễn Trừ = Thu Nhập Hàng Năm

Thu Nhập Đã Được Điều Chỉnh là gì?

Tổng Số Thu Nhập - Các Khoản Khấu Trừ = Số Thu Nhập Đã Được Điều Chỉnh

Tiền Gia Đình Phải Trả (Số tiền tổng cộng mà người thuê nhà phải trả)

Khoản tiền thuê nhà mà gia đình phải trả là mức cao nhất của những khoản sau đây :

- 30% của số thu nhập hàng tháng đã được điều chỉnh của gia đình;
- 10% của số thu nhập hàng tháng của gia đình;
- Tiền thuê nhà loại trợ cấp xã hội (ở những tiểu bang có áp dụng loại này); hoặc
- Tiền Thuê Nhà Tối Thiểu (\$0 - \$50 do PHA ấn định)

Việc Tính Số Thu Nhập Theo Năm

Trong trường hợp không thể liệu trước một mức thu nhập trong khoảng thời gian 12 tháng (như trường hợp của những người có nguồn thu nhập thay đổi theo mùa hay theo chu kỳ), hoặc trong trường hợp PHA tin rằng số thu nhập trong quá khứ là chỉ dấu tốt nhất có thể có về số thu nhập dự kiến trong tương lai, PHA có thể tính theo năm khoản thu nhập dự kiến cho một khoảng thời gian ngắn hơn và sẽ tái xác định mức thu nhập vào lúc chấm dứt khoảng thời gian ngắn hơn đó.

Những Gì Được Xem là Thu Nhập Hàng Năm khi Tính Khoản Tiền Gia Đình Phải Trả?

Thu nhập hàng năm bao gồm tất cả các khoản thu nhập, bất kể là dưới dạng tiền bạc hay các dạng khác, mà:

- Người đứng đầu gia đình hoặc người phối ngẫu (kể cả trường hợp tạm thời vắng mặt) hoặc bất cứ thành viên nào trong gia đình trực tiếp nhận được, hoặc nhận gián tiếp qua người khác; hoặc
- Dự kiến sẽ nhận được từ một nguồn bên ngoài gia đình trong khoảng thời gian 12 tháng sau ngày được nhận vào chương trình hoặc sau ngày có hiệu lực của cuộc tái kiểm tra hàng năm; và
- Những khoản thu nhập không nói rõ là được miễn trừ.

- Thu nhập hàng năm còn bao gồm những khoản tiền có được (trong vòng 12 tháng) từ những tài sản mà bất cứ người nào trong gia đình có tiếp cận.

Thu nhập hàng năm bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn trong vòng, những khoản thu nhập sau đây:

- Toàn bộ số tiền trước khi trừ đi các khoản khấu trừ thuế lương của tiền công và tiền lương, tiền làm giờ phụ trội, huê hồng, lệ phí, tiền boia và tiền thưởng, và những khoản tiền được trả cho những dịch vụ cá nhân;
- Thu nhập đã khấu trừ thuế từ việc điều hành một cơ sở thương mại hoặc nghề chuyên môn. Các chi phí của việc mở rộng doanh nghiệp hoặc tiền thanh toán nợ vốn không được dùng như các khoản khấu trừ để tính số thu nhập ròng. Khoản tiền chiết cụt của tài sản dùng trong doanh nghiệp hay nghề nghiệp có thể được khấu trừ, dựa trên cách chiết cụt đường thẳng, như các qui định của Sở Thuế Liên Bang. Bất cứ khoản tiền mặt hoặc tài sản nào lấy ra từ việc điều hành một doanh nghiệp hoặc nghề nghiệp sẽ được bao gồm trong số thu nhập, ngoại trừ trường hợp khoản lấy ra đó là dùng để bồi hoàn cho số tiền mặt hoặc tài sản mà gia đình đầu tư;
- Tiền lãi, cổ tức, và những khoản thu nhập ròng khác từ bất động sản hoặc tài sản cá nhân. Chi phí của việc thanh toán nợ vốn không được dùng như khoản khấu trừ để tính thu nhập ròng. Một khoản khấu trừ chiết cụt chỉ được tính dựa theo sự cho phép như đoạn trên. Bất cứ khoản tiền mặt hay tài sản nào lấy ra từ một cuộc đầu tư sẽ được bao gồm trong số thu nhập, trừ trường hợp khoản lấy ra đó là dùng để bồi hoàn cho số tiền mặt hoặc tài sản mà gia đình đầu tư. Khi tài sản ròng của gia đình cao hơn mức \$5,000, số thu nhập hàng năm phải bao gồm số lớn hơn của khoản thu nhập thực sự phát xuất từ tất cả các tài sản ròng của gia đình hoặc một tỉ lệ bách phân của giá trị của các tài sản đó dựa trên lãi suất tiết kiệm hiện hành, do HUD xác định;
- Toàn bộ số tiền của những khoản tiền định kỳ nhận được từ Sở An Sinh Xã Hội, niên kim, bảo hiểm, quỹ hưu trí, hưu bổng, các khoản đền bù cho tình trạng mất năng lực làm việc hoặc tử vong, và những khoản tiền định kỳ khác thuộc

loại tương tự, bao gồm một khoản tiền trả luôn một lần hoặc các khoản tiền hàng tháng dự kiến nhận được cho khoản tiền định kỳ mà ngày bắt đầu trả bị dời lại.

- Các khoản tiền trả thay cho lương bổng, như tiền thất nghiệp và tiền bồi thường mất năng lực làm việc, bồi thường lao động và bồi thường cho nghỉ việc.
- Trợ cấp an sinh xã hội. Nếu khoản tiền trợ cấp an sinh xã hội bao gồm một khoản tiền dành riêng cho chỗ ở và tiền điện nước mà cơ quan trợ cấp xã hội điều chỉnh dựa trên phí tổn thực sự của tiền nhà và tiền điện nước, khoản thu nhập từ trợ cấp an sinh xã hội được tính như thu nhập phải bao gồm: (i) khoản tiền nhận được trừ đi khoản tiền dành cho tiền nhà và tiền điện nước; cộng với (ii) khoản tiền tối đa mà cơ quan trợ cấp an sinh xã hội có thể thực sự dành cho gia đình trả tiền nhà và tiền điện nước.
- Những khoản tiền nhận được định kỳ và có thể xác định được, như tiền cấp dưỡng và tiền giúp nuôi con, và những khoản giúp đỡ hoặc quà tặng thường xuyên nhận được từ những tổ chức hoặc từ những người không ở chung nhà;
- Toàn bộ tiền lương thông thường, tiền lương đặc biệt và tiền trợ cấp của một thành viên trong Quân Lực.

Thu nhập hàng năm không bao gồm những khoản sau đây:

- Thu nhập từ việc đi làm của những đứa con (kể cả con nuôi giùm) dưới 18 tuổi;
- Số tiền nhận được để chăm sóc cho những đứa trẻ nuôi giùm hoặc cho những người lớn nuôi giùm (thường là những người tật nguyền, không phải là thân nhân của gia đình thuê nhà, không có khả năng sống một mình);
- Các khoản tiền trả luôn một lần nhập vào tài sản của gia đình, như tiền thừa kế, tiền nhận được từ bảo hiểm (bao gồm các khoản tiền trả theo bảo hiểm sức khỏe và tai nạn và bảo hiểm lao động), các khoản tiền lời từ đầu tư chứng khoán và các khoản tiền đền cho những thiệt hại tài sản hoặc cá nhân.
- Các khoản tiền được xác định rõ là dùng để chi trả hoặc để bồi hoàn cho chi phí y tế của bất cứ người nào trong gia đình;

- Thu nhập của một người giúp việc ở chung trong nhà, dựa theo định nghĩa của đoạn 5.403;
- Toàn bộ số tiền trợ cấp tài chánh dành cho học sinh sinh viên được trả trực tiếp cho sinh viên học sinh đó hoặc trả cho trường học;
- Tiền lương đặc biệt trả cho một thành viên của gia đình đang phục vụ trong Quân Lực ở vùng có nguy cơ thương vong vì hỏa lực của địch quân;
- Các khoản tiền nhận được từ những chương trình huấn luyện do Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị tài trợ;
- Các khoản tiền nhận được bởi một người có một tình trạng mất năng lực làm việc mà không được tính tới trong một khoảng thời gian hạn chế khi xét tính chất hội đủ điều kiện và nhận được trợ cấp Thu Nhập An Sinh Phụ (SSI) bởi vì các khoản tiền đó được dành riêng để dùng cho một Chương Trình Đạt Tối Tình Trạng Tự Túc (PASS);
- Các khoản tiền nhận được bởi một người tham gia những chương trình khác do công chúng trợ giúp mà khoản tiền đó được xác định rõ là dùng cho hoặc bồi hoàn cho những khoản chi tiêu liên hệ (như mua thiết bị đặc biệt, quần áo, chi phí di chuyển, chi phí nhờ người khác trông con, vôn vôn ...) và khoản tiền đó được trả với mục đích duy nhất là để cho người đó có thể tham gia trong một chương trình được xác định rõ;
- Các khoản tiền nhận được từ tiền lương trả cho dịch vụ của người thuê nhà. Tiền lương đó ở mức thấp (không quá \$200 mỗi tháng) và là số tiền mà người thuê nhà được trả để giúp đỡ bán thời gian cho PHA hay cho chủ nhà với mục đích tăng cường phẩm chất sinh hoạt của khu gia cư. Những dịch vụ đó có thể bao gồm, nhưng không giới hạn trong vòng, những dịch vụ như canh phòng hỏa hoạn, coi sóc hành lang, bảo trì sân cỏ, điều hợp các sinh hoạt chung của những người thuê nhà, và phục vụ với tư cách một thành viên trong hội đồng quản lý của PHA. Không cư dân nào được nhận hơn một khoản tiền lương loại này trong cùng một khoảng thời gian;
- Các khoản tiền lương và phúc lợi phụ thêm mà bất cứ thành viên nào trong gia đình nhận được do sự tham gia trong những chương trình huấn luyện có phẩm chất của chính quyền tiểu bang hoặc địa phương để tìm công ăn việc làm (kể cả

những chương trình huấn luyện không liên hệ đến chính quyền địa phương) và huấn luyện cho một người trong gia đình làm nhân viên nội trú trong ban quản trị. Các khoản tiền mà qui định này miễn trừ phải được nhận khi tham gia những chương trình huấn luyện có mục tiêu và chủ đích được xác định rõ ràng, và chỉ được miễn trừ cho khoảng thời gian mà thành viên của gia đình tham gia trong chương trình huấn luyện để có công ăn việc làm;

- Khoản thu nhập tạm thời, không tái diễn hoặc lẻ tẻ (kể cả quà tặng);
- Tiền bồi thường do một chính phủ ngoại quốc chi trả dựa theo đơn kiện mà những người từng bị bách hại dưới thời Đức Quốc Xã đệ nạp chiếu theo luật pháp của chính phủ đó;
- Các khoản lương bổng nhiều hơn con số \$480 cho mỗi học sinh sinh viên 18 tuổi hoặc lớn hơn học toàn thời gian (ngoại trừ người đứng đầu gia đình và người phối ngẫu);
- Các khoản tiền trợ cấp nhận con nuôi vượt quá \$480 cho mỗi đứa trẻ được nhận làm con nuôi;
- Các khoản tiền định kỳ trả về từ những phúc lợi an sinh phụ được trả luôn một lần hoặc trả bằng những khoản tiền dự kiến mỗi tháng.
- Các khoản tiền mà gia đình nhận được dưới dạng trả lại hoặc trả bớt dựa theo luật Tiểu bang hoặc địa phương dành cho các khoản thuế tài sản đã trả cho đơn vị cư trú;
- Các khoản tiền mà một cơ quan của chính quyền Tiểu bang trả cho gia đình có người tật nguyền và đang sống chung với gia đình để bù đắp cho chi phí của những dịch vụ và thiết bị cần thiết để cho người đó cư ngụ chung với gia đình; hoặc
- Các khoản tiền mà bất cứ luật lệ nào khác của Liên Bang có nói rõ là không tính là thu nhập khi xác định tính chất hội đủ điều kiện hoặc các phúc lợi dựa theo một loại hình của những chương trình trợ giúp có bao gồm sự trợ giúp dựa theo bất cứ chương trình nào mà các khoản miễn trừ đó được ấn định.

Các Khoản Tiền Được Miễn Tính Là Thu Nhập Khác

Những Khoản Miễn Trừ Thu Nhập Do Chính Phủ Liên Bang Qui Định--

Những khoản miễn trừ luật định sau đây áp dụng cho những chương trình có sự trợ giúp của HUD và những chương trình khác của chính phủ:

- Giá trị của phần dành riêng dựa theo qui định của Đạo Luật Phiếu Thực Phẩm năm 1977.
- Các khoản tiền trả cho những người tình nguyện dựa theo Đạo Luật Tình Nguyện Phục Vụ Quốc Nội năm 1973.
- Các khoản tiền nhận được dựa theo Đạo Luật về Vụ Giải Quyết Các Đơn Kiện Của Người Bản Địa Alaska (tiền mặt bao gồm tiền lãi hiện kim của cổ phần nhận được từ một Công Ty Bản Địa và của trái phiếu nhận được từ một Công Ty Bản Địa đến mức mà các khoản tiền đó tổng cộng không vượt quá \$2,000 mỗi năm)
- Khoản thu nhập có được từ một số đất đai biên tế thấp của chính phủ Hoa Kỳ được đặt vào chương trình thác quản cho một số bộ tộc Da Đỏ
- Khoản thu nhập từ Chương Trình Trợ Cấp Năng Lượng Gia Cư
- Các khoản tiền nhận được theo các chương trình được tài trợ chiếu theo Đạo Luật về Hợp Tác Huấn Nghệ (Đạo Luật Đầu Tư Lực Lượng Lao Động năm 1998)
- Khoản thu nhập có được từ sự chi trả các ngân khoản cho Người Da Đỏ ở Lưu Vực Sông Grand của Ottawa. Khoản tiền \$2,000 đầu tiên của cổ phần đầu người nhận được từ các ngân khoản bồi thường dựa theo phán quyết của Ủy Hội Đặc Trách Đơn Kiện Của Người Da Đỏ hoặc của Tòa Án Đòi Bồi Thường Liên Bang, tiền lời của các cá nhân người gốc Da Đỏ trong các chương trình thác quản hay trong đất đai bị hạn chế, bao gồm khoản tiền \$2,000 đầu tiên mỗi năm mà người Da Đỏ nhận được từ các ngân khoản có được từ tiền lời trong các chương trình thác quản hay từ đất đai bị hạn chế
- Các khoản tiền học bổng được tài trợ dựa theo Điều IV của Đạo Luật Giáo Dục Cao Đẳng năm 1965, bao gồm chương trình Làm Việc Trong Khi Học của chính phủ Liên bang hoặc các chương

trình Giúp Đỡ Học Sinh Sinh Viên của Cơ Quan Phụ Trách Các Vấn Đề Liên Quan Đến Người Da Đỏ (BIA)

- Các khoản tiền nhận được từ những chương trình được tài trợ dựa theo Điều V của Đạo Luật về Người Mỹ Cao Niên năm 1985
- Các khoản tiền nhận được kể từ ngày 1 tháng giêng năm 1989 từ Quỹ Hòa Giải Hóa Chất Da Cam hoặc từ bất cứ quỹ nào khác được thiết lập bởi Quỹ Hòa Giải Hóa Chất Da Cam.
- Các khoản tiền nhận được dựa theo Đạo Luật về Giải Quyết Các Đơn Kiện Của Người Da Đỏ ở Tiểu Bang Maine năm 1980
- Giá trị của bất cứ việc chăm sóc trẻ em nào được cung cấp hoặc sắp xếp dựa theo Đạo luật năm 1990 về Ngân Khoản Tài Trợ Nguyên Khố dành cho Sự Chăm Sóc và Phát Triển của Trẻ Em
- Các khoản tiền hoàn trả cho tín dụng thuế đánh vào số thu nhập từ làm việc (Earned income tax credit hay EITC) nhận được kể từ ngày 1 tháng giêng năm 1991
- Các khoản tiền do Ủy Hội Đặc Trách Đơn Kiện Đòi Bồi Thường Của Người Da Đỏ trả cho Liên Hiệp Bộ Tộc và Nhóm Người của Quốc Gia Da Đỏ Yakima hoặc cho Bộ Tộc Apache ở Khu Bảo Tồn Người Đa Đỏ Mescalero
- Các khoản tiền trả cho những người tham gia chương trình AmeriCorp dựa theo Đạo Luật Phục Vụ Quốc Gia và Cộng Đồng năm 1990
- Bất cứ khoản trợ cấp nào trả cho một đứa bé mắc bệnh cột sống spina bifida mà là con của một cựu chiến binh từng tham chiến ở Việt Nam
- Bất cứ khoản tiền bồi thường nào trả cho nạn nhân của tội phạm dựa theo Đạo Luật về Nạn Nhân của Tội Phạm
- Các khoản tiền trợ cấp và lương bổng trả cho những người tham gia trong những chương trình được thực hiện dựa theo Đạo Luật năm 1998 về Đầu Tư Lực Lượng Lao Động

Việc Miễn Tính Khoản Thu Nhập Từ Làm Việc Dành Cho Một Số Người Có Khuyết Tật Thuộc Gia Đình Tham Gia Chương Trình Gia Cư Công Cộng và Chương Trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú

Có những khoản tiền sẽ được miễn không tính đến khi xác định số tiền thuê nhà của một gia đình hội đủ điều kiện trong một khoảng thời gian nhất định. Một gia đình hội đủ điều kiện là gia đình mà sự gia tăng của số thu nhập hàng năm phát xuất từ những trường hợp sau đây:

- Một người trong gia đình đi làm sau khi đã bị thất nghiệp ít nhất 12 tháng trước ngày có việc làm;
- Có khoản thu nhập mới hay thu nhập được gia tăng nhờ tham gia một chương trình tự túc kinh tế hoặc một chương trình đào tạo để có việc làm;
- Có khoản thu nhập mới hay thu nhập được gia tăng trong lúc nhận Trợ Cấp Tạm Thời Cho Những Gia Đình Có Nhu Cầu (TANF) hoặc trong vòng 6 tháng sau đó.

Trong 12 tháng đầu tiên sau khi một thành viên gia đình hội đủ điều kiện bắt đầu làm việc, 100 phần trăm của khoản gia tăng phụ thêm của người đó sẽ được miễn không tính vào số thu nhập hàng năm. Khoản gia tăng phụ thêm là con số có được sau khi lấy số thu nhập từ làm việc hiện tại trừ đi số thu nhập trước khi người đó bắt đầu làm việc.

Trong 12 tháng thứ nhì tính gộp chung lại sau ngày bắt đầu công việc đầu tiên, 50 phần trăm của khoản gia tăng phụ thêm sẽ được miễn không tính vào số thu nhập hàng năm.

Tổng cộng thời gian được hưởng quyền lợi này không được vượt quá 48 tháng cho cả đời.

XIN LƯU Ý: Điều trên chỉ áp dụng cho chương trình Gia Cư Công Cộng mà thôi. Thay vì áp dụng sự miễn tính như thế, PHA có thể đề nghị thành lập Trường Mục Tiết Kiệm Cá Nhân (ISA) cho những gia đình hội đủ điều kiện. Nếu được đề nghị, gia đình liên hệ có quyền lựa chọn tham gia hay không tham gia.

Các khoản khấu trừ từ Thu Nhập là gì?

Các khoản khấu trừ là những khoản tiền được trừ đi từ Thu Nhập Hàng Năm của gia đình để cho ra số Thu Nhập Đã Được Điều Chỉnh. Có hai loại khấu trừ: luật pháp qui định phải khấu trừ và tự PHA cho phép khấu trừ.

Khấu Trừ Luật Định:

- \$480 cho mỗi thành viên của gia đình (trừ người đứng đầu gia đình hoặc người phối ngẫu) dưới 18 tuổi hoặc còn đi học hoặc có khuyết tật
- \$400 gia đình già hoặc gia đình có khuyết tật
- Tổng số các khoản sau đây cho đến mức tổng số đó vượt quá 3% thu nhập hàng năm của gia đình:
 - Chi phí y tế không được bồi hoàn của bất cứ gia đình già hoặc gia đình khuyết tật
 - Các khoản chi phí không được bồi hoàn liên quan đến việc thuê người chăm nom hợp lý và mua sắm dụng cụ phụ trợ cho người trong gia đình khuyết tật để người trong gia đình đó có thể đi làm. Khoản khấu trừ này không được vượt quá số thu nhập nhận được.
- Các khoản chi phí hợp lý dành cho việc coi sóc trẻ em (trẻ em dưới 13 tuổi) để cho một người trong gia đình đi làm hoặc đi học.

Các Khoản Khấu Trừ Ngoài Phạm Vi Luật Định (Chỉ Áp Dụng Cho Chương Trình Gia Cư Công Cộng):

Các cơ quan gia cư công cộng (PHA) có thể quyết định áp dụng những khoản khấu trừ khác nhưng nên hiểu rằng Bộ Gia Cư **không** cung cấp thêm bất cứ trợ cấp điều hành nào và PHA phải thiết lập một chính sách thành văn cho những khoản khấu trừ đó.

Những Điều Lệ Khác

Việc Miễn Trừ Cho Trường Hợp Khó Khăn: Các cơ quan gia cư công cộng (PHA) phải miễn áp dụng qui định về tiền thuê nhà hàng tháng tối thiểu đối với những gia đình không thể trả nổi vì gặp phải những khó khăn tài chánh được mô tả trong các chính sách thành văn của PHA .

Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD) có xác định một số trường hợp tạo thành tình trạng khó khăn như sau:

- Từ trả tiền thuê nhà loại tiền thuê cố định chuyển sang tiền thuê dựa trên thu nhập vì gặp khó khăn.

- Một gia đình trả tiền thuê loại cố định có thể yêu cầu vào bất cứ lúc nào để đổi sang trả tiền thuê nhà loại dựa trên thu nhập (trước kỳ hạn hàng năm khi người thuê được cho chọn lựa trả loại tiền thuê nào) nếu gia đình không có khả năng trả tiền thuê loại cố định vì gặp khó khăn tài chánh. PHA phải có những chính sách thành văn về việc xác định khi nào thì việc trả tiền thuê cố định là một khó khăn tài chánh đối với gia đình người thuê.
- Nếu PHA xét thấy rằng gia đình đó không thể trả tiền thuê loại cố định vì khó khăn tài chánh, PHA phải lập tức cho phép chuyển sang trả tiền thuê loại dựa trên thu nhập. PHA cần phải hoàn tất việc xem xét trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi có sự yêu cầu của gia đình đó.
- Các chính sách của PHA về việc xác định khi nào thì việc trả tiền thuê nhà loại cố định là một khó khăn tài chánh phải nói rõ là tình trạng khó khăn tài chánh bao gồm những tình huống sau đây:
- Thu nhập của gia đình bị sút giảm vì tình huống thay đổi, bao gồm việc mất việc làm, giờ làm ít đi, gia đình có người tử vong, số tiền kiếm được hoặc các khoản trợ giúp khác bị mất đi hoặc bị giảm thiểu;
- Vì tình huống thay đổi cho nên có sự gia tăng trong các khoản chi tiêu của gia đình dành cho chi phí y tế, chăm sóc trẻ em, giao thông, giáo dục, hoặc những hạng mục tương tự; và
- Những tình huống khác mà PHA xét thấy là thích đáng.

Mức Tối Đa Của Gánh Nặng Tiền Thuê Nhà Ban Đầu (Chỉ Áp Dụng Cho Chương Trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú)

Phần tiền mà gia đình phải trả không được vượt quá mức 40% của số thu nhập đã được điều chỉnh của gia đình khi gia đình đó mới dọn vào hoặc ký hợp đồng thuê nhà có sự trợ giúp đầu tiên cho căn hộ. Mức tối đa của gánh nặng tiền thuê nhà ban đầu chỉ áp dụng trong trường hợp tiền thuê gộp của căn hộ được chọn nằm ở mức cao hơn số tiền tiêu chuẩn phải trả.

Tiền Nhà Loại Cố Định (Chỉ Áp Dụng Cho Chương Trình Gia Cư Công Cộng):

Hàng năm vào lúc tái xác nhận, gia đình thuê nhà phải được cho lựa chọn là sẽ trả tiền thuê nhà loại cố định hay loại dựa theo thu nhập. Nếu gia đình chọn trả tiền thuê loại cố định thì PHA (nếu muốn) có thể tái xác nhận thu nhập

của gia đình đó mỗi ba năm một lần thay vì mỗi năm một lần. Thành phần gia đình phải được tái xác nhận hàng năm. Tiền thuê nhà loại cố định được căn cứ vào tiền thuê trên thị trường của một căn hộ tương đương trong thị trường cho thuê nhà không có sự trợ giúp và sẽ không tăng hay giảm khi có sự thay đổi trong số thu nhập. Bất cứ lúc nào gia đình cũng có thể yêu cầu chuyển sang trả tiền thuê nhà loại dựa theo thu nhập nếu gặp phải tình huống khó khăn về mặt tài chính.

Những biện pháp chế tài của Sở An Sinh Xã

Hội: Nếu sở an sinh xã hội cắt giảm khoản tiền trợ cấp xã hội vì có sự gian lận của một người trong gia đình liên quan đến chương trình trợ cấp xã hội hoặc vì có sự bất tuân hành đối với những đòi hỏi về việc tự túc kinh tế, PHA vẫn phải bao gồm khoản tiền bị cắt giảm đó trong Khoản Thu Nhập Hàng Năm được dùng để tính tổng số tiền mà người thuê phải trả.

Tài Liệu Tham Khảo

Luật:

- Đạo Luật Gia Cư Năm 1937, 42 USC 1437, và các luật liên hệ đã được sửa đổi và bổ sung

Qui Định:

- Những Đòi Hỏi Tổng Quát của Chương Trình HUD; Các Trường Hợp Được Xin Miễn Áp Dụng, 24 CFR Phần 5
- Việc Thu Nhập và Cư Trú, Gia Cư Công Cộng, 24 CFR Phần 960
- Trợ Giúp Cho Những Người Thuê Nhà Loại Điều Khoản Số 8: Chương Trình Lựa Chọn Nơi Cư Trú, 24 CFR Phần 982

- Xác định Số Thu Nhập Đã Được Điều chỉnh trong Các Chương Trình HUD Phục Vụ Cho Những Người Có Khuyết Tật: Yêu cầu Áp Dụng Các Khoản Khấu Trừ Bắt Buộc đối với Một Số Những Chi Phí; và Khoản Miễn Tính Là Thu Nhập dành cho Số Thu Nhập Từ Làm Việc, 66 FR 6218, ban hành ngày 19 tháng 1, 2001; 24 CFR Các Phần 5, 92, và những phần liên hệ (bắt đầu có hiệu lực từ ngày 20 tháng 4, 2001)

Thông Cáo:

- ‘Những Khoản Tiền Mà Theo Luật Pháp Liên Bang Cần Phải Miễn Tính Là Thu Nhập’ Thông Cáo 66 FR 4669, 20 tháng 4, 2001
- ‘Cải Thiện Việc Khai báo và Tính Toán Số Thu Nhập trong Chương Trình Gia Cư’ Thông Cáo PIH 2001-15, ban hành ngày 2 tháng 5, 2001
- Những Câu Hỏi Thường Được Nêu Ra về Qui Định Liên Quan Đến Sự Thu Nhận và Cư Ngụ: http://www.hud.gov/offices/pih/phr/about/ao_faq2.cfm#2c

Để Biết Thêm Những Thông Tin Khác:

Xin liên lạc với Cơ Quan Gia Cư Công Cộng (PHA) trong khu vực của quý vị. Ngoài ra, quý vị có thể tìm thấy những thông tin về các chương trình của HUD trong trang nhà của HUD trên Internet ở địa chỉ <http://www.hud.gov> hoặc gọi điện thoại cho Trung Tâm Thông Tin của Văn Phòng Gia Cư Công Cộng và Người Da Đỏ ở số 1-800-955-2232.