



TỜ THÔNG TIN

Cho NGƯỜI CƯ NGỰ ĐƯỢC HUD TRỢ CẤP

Đoạn 8 Dựa Trên Dự Án

“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 Sở Hữu Chủ/Người Quản Lý (Owner/Management Agent, hay OA) - và người cư ngụ được HUD trợ cấp - biết những trách nhiệm và quyền hạn về khai trình và xác minh thu nhập.

Tại Sao Xác Định Đúng Thu Nhập và Tiền Thuê Lại Là Điều Quan Trọng

Nghiên cứu của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (Department of Housing and Urban Development, hay HUD) 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 mức thu nhập, và
- Các 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 đảm bảo đã trả đúng số tiền thuê.

Trách Nhiệm của Sở Hữu Chủ/Người Quản Lý (OA):

- Thu nhận thông tin chính xác về thu nhập

- Xác minh thu nhập của người cư ngụ
- Đảm bảo 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 thu nhập và tiền thuê Tính lại tiền thuê khi có khai báo thay đổi về thành phần gia đình
- Tính lại tiền thuê khi thu nhập của người cư ngụ hạ giảm
- Tính lại tiền thuê khi thu nhập hàng tháng của người cư ngụ tăng lên \$200 hoặc hơn nữa
- Tính lại tiền thuê mỗi 90 ngày khi người cư ngụ xin miễn trả tiền thuê tối thiểu do hoàn cảnh khốn khó
- Cung cấp thông tin về chính sách của Sở Hữu Chủ/Người Quản Lý (OA) nếu có yêu cầu
- Báo cho người cư ngụ biết bất cứ thay đổi nào về các đòi hỏi hay thực hành đối với khai báo thu nhập hoặc xác định tiền thuê

Trách Nhiệm của Người Cư Ngụ:

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

Xác Định thu nhập

Tổng thu nhập dự kiến của gia đình không chỉ xác định điều kiện được hỗ trợ, mà còn xác định số tiền thuê gia đình sẽ trả và khoản trợ cấp cần có. Thu nhập 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 xác định tiền thuê của gia đình.

Thu Nhập Hàng Năm là gì?

Tổng Thu Nhập - Miễn Trừ (Ngoại Lệ) về Thu Nhập = Thu Nhập Hàng Năm

Thu Nhập Đã Điều Chỉnh là gì?

Thu Nhập Hàng Năm - Khấu Giảm = Thu Nhập Đã Điều Chỉnh

Xác Định Phần Tiền Trả của Người Thuê

Công Thức Tính Tiền Thuê theo Đoạn 8 Dựa Trên Dự Án:

Tiền thuê do gia đình trả là giá trị **lớn nhất** trong các khoản tiền sau đây:

- 30% thu nhập hàng tháng *đã điều chỉnh* của gia đình
- 10% thu nhập hàng tháng của gia đình
- Phần tiền thuê hoặc trợ cấp do cơ quan chi trả để giúp gia đình trang trải phí tổn gia cư.

HOẶC

- Tiền Thuê Tối Thiểu \$25.00

Thu Nhập và Tài Sản

Người cư ngụ được HUD trợ cấp cần phải khai báo **mọi** thu nhập từ tất cả các nguồn cho Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (OA). Ngoại lệ về thu nhập và khấu giảm là một phần trong quá trình trả tiền của người thuê.

Khi xác định số tiền thu nhập từ phần tài sản cần phải gộp vào thu nhập hàng năm, thu nhập 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 thu nhập hàng năm là giá trị lớn hơn giữa 2% tổng tài sản hoặc thu nhập thật sự từ tài sản.

Thu Nhập 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
- Thu nhập thuần từ công việc điều hành doanh nghiệp hoặc nghề nghiệp
- Tiền lãi, cổ tức và thu nhập 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 tra chậm thưởng kỳ là thu nhập an sinh bổ sung và quyền lợi an sinh xã hội - xem Miễn Trừ từ Thu Nhập Hàng Năm ở dưới)******
- Chi trả thay cho thu nhập do lao động, chẳng hạn như đền bù thất nghiệp và khuyết tật, bồi thường cho người 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 Thu Nhập Hàng Năm ở dưới)******
- Trợ cấp xã hội
- Phụ khoản thường kỳ và có thể xác định, 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 năm 1965 (Higher Education Act of 1965) - đều bị xem là thu nhập của người nhận, ngoại trừ trường hợp hỗ trợ tài chánh đó không bị xem là thu nhập hàng năm đối với người trên 23 tuổi có trẻ em phụ thuộc, 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 xác định thu nhập.******

Tài Sản Bao Gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu, công trái, chứng chỉ ký thác, tương mục thị trường tiền tệ
- Trương mục hồi hưu cá nhân và trương 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
- Vốn chủ sở hữu trong 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 tổng 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
- Vốn chủ sở hữu của đơn vị chỗ ở mà gia đình đang sống
- Tài sản là một phần của doanh nghiệp đang hoạt động
- Tài sản mà trong thực tế không phải do người đệ đơn làm chủ hoặc đang do người đó đứng tên nhưng:
 - Tài sản và bất cứ thu nhập 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 thu nhập từ thu nhập do tài sản này sinh ra
- Tài sản mà người đệ đơn không được hưởng, và cũng không mang lại thu nhập cho người đó (Thí dụ: Một phụ nữ bị đánh đập sở hữu chung căn nhà với chồng. Do hoàn cảnh gia đình, cô không có thu nhập từ tài sản và không thể chuyển đổi tài sản thành tiền mặt).
- Tài sản bán tổng với giá thấp hơn giá trị thông thường trên thị trường vì lý do:

- Tịch biên 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 Thu Nhập Hàng Năm:

- Thu nhập 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 cho người 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
- Thu nhập của người hộ lý sống chung nhà
- **Theo đòi hỏi gộp thu nhập thuộc chương trình dựa trên Đoạn 8 đối với học sinh đã ghi danh vào định chế giáo dục đại học trong phần 'Thu Nhập 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 khuyết tật nhận và được bỏ qua trong một khoảng thời gian hạn định để có thể hội đủ tiêu chuẩn và lãnh Thu Nhập An Sinh Bổ Sung, vì món tiền đó được sử dụng riêng cho Kế Hoạch Sống Tự Túc (Plan to Attain Self-Sufficiency, hay PASS)
- Số tiền mà người tham gia nhận được trong 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 trẻ em, v.v...) và dùng cho mục đích duy nhất là giúp tham gia vào một chương trình đặc thù
- Bao cấp dịch vụ cho người cư ngụ (không quá \$200 mỗi tháng)
- Thu nhập do lao động và quyền lợi tăng thêm cho bất cứ người trong gia đình nào tham gia vào các chương trình huấn luyện 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
- Thu nhập tạm có, không lập lại hoặc lật vạt (kể cả quà biếu)
- Chi phí bồi thường do chánh phủ ngoại quốc trả dựa trên các khiếu nại mà những người bị ngược đãi trong thời kỳ Quốc Xã đệ nộp theo luật pháp của chánh phủ đó

- Thu nhập 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 chánh thức
- Những lần chi trả chậm thường kỳ - đối với thu nhập an sinh bổ sung 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 gia đình nhận được 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 năm 1977 (Food Stamp Act of 1977)
- Chi trả cho Thiện Nguyện Viên theo Đạo Luật về Dịch Vụ Thiện Nguyện Nội Gia năm 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1977)
- Số tiền nhận được theo Đạo Luật Dàn Xếp Khiếu Nại của Dân Bản Xứ Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act)
- Thu nhập 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 thu nhập Thấp (Low-Income Home Energy Assistance Program) của Bộ Y Tế và Dịch Vụ Nhân Sinh (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)
- Thu nhập 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 thu nhập đầu tiên mỗi năm do những Người Da Đỏ lãnh từ ngân quỹ từ tiền lời trên các vùng đất đó
- Số tiền nhận được từ các chương trình được cấp ngân quỹ theo Tựa Đề V của Đạo Luật về Người Mỹ Cao Niên năm 1985 (Title V of the Older Americans Act of 1985)
- Số tiền nhận được vào hoặc sau ngày 1 tháng Giêng năm 1989, từ Quỹ Dàn Xếp về Chất Độc Màu Da Cam (Agent Orange Settlement Fund) hoặc bất cứ quỹ nào khác đã lập

ra theo dần xếp trong tổ 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 năm 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980)
- Giá trị của bất cứ dịch vụ chăm sóc 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 Trẻ Em năm 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990)
- Hoàn trả EITC (Earned Income Tax Credit, hay Tín Thuế Thu Nhập 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, thu nhập do lao động và chi trả cho người tham gia AmeriCorps theo Đạo Luật về Dịch Vụ Cộng Đồng và Toàn Quốc năm 1990 (National and Community Service Act of 1990)
- Bất cứ phụ khoản nào đã trả - theo các điều khoản của 38 U.S.C. 1805 (provisions of 38 U.S.C. 1805) - cho trẻ em bị tật nứt đốt sống và là con của cựu chiến binh 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 xác định theo Victims of Crime Act, vì đã có vụ án ảnh hưởng đến người đệ đơn theo Đạo Luật này
- Phụ khoản, thu nhập do lao động và chi trả cho những người tham gia theo Đạo Luật Đầu Tư Lực Lượng Lao Động năm 1998 (Workforce Investment Act of 1998).
- Bất cứ trợ cấp tàn tật trả chậm 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 Đạo Luật Gia Cư và Phục Hồi Kinh Tế năm 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, hay HERA).

Khấu Giảm:

- \$480 cho mỗi người phụ thuộc, 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% Thu Nhập 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% Thu Nhập Hàng Năm
- Nếu gia đình có người cao niên với cả phí tổn y tế lẫn phí tổn trợ cụ khuyết tật đều chưa được bồi hoàn, thì 3% chi tiêu thu nhập 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

Lập pháp:

- Đạo Luật về Trách Nhiệm Làm Việc và Gia Cư Đầy Đủ Phẩm Chất năm 1998, Công Luật 105-276, Quy Chế 2516 (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998, Public Law 105-276, 112 Stat. 2518) dùng để tu chính Đạo Luật Gia Cư Hoa Kỳ năm 1937, 42 USC 2437, và tiếp theo (United States Housing Act of 1937, 42 USC 2437, et seq)

Quy định:

- Các Yêu Cầu Chung theo Chương Trình HUD; 24 CFR Phần 5 (General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5)

Cấm nạng:

- 4350.3, Điều Hồi về Ngụ Cư theo Chương Trình Nhà Ở Đa Gia Đình Được Trợ Cấp (4350.3 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 (“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Muốn biết thêm thông tin:

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

