U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Housing Office of Multifamily Housing Programs

사실 자료
HUD 지원 대상 입주자용

제 236 조

"임대료 결정 방법"

주택국

****2007 년 6 월****

이 사실 자료는 소유주/관리대리인(OA) 및 HUD 지원 대상 입주자들에게 소득 공개 및 확인에 대한 책임과 권리에 대한 정보를 제공하기 위한 일반적인 안내서입니다.

소득과 임대료를 정확하게 결정하는 것이 중요한 이유

주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD) 의 연구에 의하면 많은 입주 가정들이 잘못된 임대료를 지불하고 있는 것으로 나타났습니다. 이러한 문제의 주원인은 다음과 같습니다.

- 입주 가정이 소득을 낮게 보고, 그리고
- OA 가 입주가정이 받을 자격이 있는 제외 및 공제 금액을 인정하지 않음

OA 와 입주자들은 모두 정확한 임대료를 지불하고 있는지 확인할 책임이 있습니다.

OA 의 책임:
- 정확한 소득 정보를 입수
- 입주자의 소득을 확인
- 입주자가 자격이 해당되는 제외 및 공제 금액을 인정 받고 있는지 확인
- 입주자의 임대료를 정확하게 계산
- 입주자에게 임대계약서와 소득 및 임대료 결정 양식의 사본을 제공
- 가족 구성원이 변경되었다는 통지를 받는 경우, 임대료를 재계산
- 입주자의 소득이 감소하는 경우 임대료를 재계산
- 입주자의 소득이 월 $200 이상 증가하는 경우, 임대료를 재계산
- 입주자가 요청하는 경우, OA 의 정책에 대한 정보를 제공
- 소득을 보고하거나 임대료를 결정하는 요건 또는 관행이 변경되는 경우, 입주자에게 통지

입주자의 책임:
- 가족 구성원 정보를 정확하게 제공
- 소득을 모두 보고
- 소득과 지출을 증명하는 서류, 양식 및 영수증의 사본을 보관
- 매년 재증명을 하는 사이에 발생하는 가족 구성원과 소득에 대한 변경 사항을 보고
- 소득 확인 동의서 양식에 서명
- 임대 요건 및 입주 규칙을 준수

소득의 결정

한 가정의 예상 총소득은 입주 자격뿐만 아니라 그 가정이 지불할 임대료도 결정합니다. 한 가정의 임대료를 결정할 때는 예상 소득에서 그 가정이 향후 십이(12) 개월 동안 받을 제외 및 공제 금액을 차감한 금액을 사용합니다.

연간소득이란 무엇일까요?

총소득 – 소득 제외 금액 = 연간소득

조정소득이란 무엇일까요?

총소득 – 공제 금액 = 조정소득

입주자 임대료의 결정

제 236 조 임대료 계산 공식:
모든 제 236 조 프로젝트에는
최소임대료(기본임대료)와
최대임대료(시장임대료)가 있습니다.

공공요금 수당이 없는 제 236 조 - 다음 중 더 **높은** 금액:
- 월 가정 조정소득의 30%

- 기본임대료
- 그러나 시장임대료를 초과하지는 않음

공공요금 수당이 있는 제 236 조 - 다음 중 **가장 높은** 금액:

- 월 가정 조정소득의 30%에서 공공요금 수당을 차감한 금액
- 월 가정 조정소득의 25%
- 기본임대료
- 그러나 시장임대료를 초과하지는 않음

공공요금 수당은 공공요금(전화료 제외)의 전체 또는 일부 비용이 주택임대료에 포함되어 있지 않고 입주 가정이 공공요금을 지불할 책임이 있는 경우에 HUD 가 승인합니다. 공공요금 수당은 실제의 모든 공공요금 비용을 지불하는 것이 아니라, 공공요금 지불 비용을 보조하기 위해 가정에 제공되는 수당입니다.

소득과 재산

HUD 의 보조금을 받는 입주자들은 **모든** 소득원에서 발생하는 소득을 소유주 또는 관리대리인(OA)에게 보고해야 합니다. 소득 제외 금액과 공제 금액은 입주자 임대료 결정 과정의 일부로 포함됩니다.

재산으로부터 발생하는 소득 중 연간소득에 포함되는 금액을 결정할 때, 재산으로부터 발생하는 실제소득은 전체 재산의 현금 가치가 $5,000 를 초과하는 경우를 제외하고 연간소득에 포함되며, 전체 재산의 2% 또는 재산으로부터 발생하는 실제소득 중에서 더 높은 금액이 연간소득에 포함됩니다.

연간소득에 포함되는 항목:

- 임금 및 급여, 초과근무 수당, 커미션, 수수료, 팁 및 보너스, 그리고 다른 개인적인 서비스에 대한 보수를 포함하는 전체 금액(급여 공제 전)
- 사업 운영 또는 직업으로부터 발생하는 순소득
- 동산 또는 부동산에서 발생하는 모든 종류의 이자, 배당금 및 기타 순이익(아래의 포함되는 재산/포함되지 않는 재산 참조)
- 소셜 시큐리티, 연금, 보험, 퇴직금, 장애 또는 사망 보조금과 같은 정기 수입금 및 이와 유사한 종류의 다른 정기 수입금(정기 지불의 시작 지연으로 인해 발생하는 일시불 금액 또는 예상되는 월 수령 금액 포함)의 전체 금액 **(보충보장소득(SSI) 및 소셜 시큐리티 혜택의 유예 정기 지불을 제외하고, 아래의 연간소득 제외 항목 참조)**
- 실업 및 장애 보상, 근로자 재해 보상 및 퇴직 수당과 같은 소득을 대체하는 수입금 **(가족 재산에 추가되는 일시불 금액은 제외, 아래의 연간소득 제외 항목 참조)**
- 복지보조금
- 이혼 수당 및 자녀부양비와 같은 정기적이고 확정적인 수당, 그리고 단체 또는 같은 주택에 거주하지 않는 개인으로부터 받는 정기적인 기부금 또는 기증품
- 군인이 수령하는 정기급여, 특별급여 및 수당(적대적 공격을 받는 것에 대한 특별급여는 제외)
- **제 8 조 프로그램에 한해, 1965 년 고등교육법에 의해 개인이 지원 받는 수업료 금액을 초과하는 재정보조금은 그 개인에 대한 소득으로 간주되나, 부양자녀가 있는 23 세가 넘은 사람 또는 제 8 조 보조금을 받고 있는 부모와 함께 사는 학생에 대해서는 그러한 재정보조금이 연간소득으로 간주되지 않습니다. 이 항목의 목적상, 소득을 결정할 때 융자금 수익은 “재정보조금”에 포함되지 않습니다.**

소득에 포함되는 재산:

- 주식, 공채, 재무부 단기 증권, 예금증서, 머니마켓 계좌
- 개인은퇴계좌 및 키오(Keogh)계좌
- 퇴직금 및 연금
- 세이빙즈 및 체킹 계좌, 대여금고, 가정 등에 보유하고 있는 현금
- 개인이 사망하기 전에 사용할 수 있는 종신생명보험의 현금 가치
- 임대 재산에 대한 지분 및 기타 자본투자
- 투자 목적으로 보유하고 있는 개인 재산
- 일시불 수입금 또는 일회성 수입금
- 신청인이 보유하고 있는 모기지 또는 담보신탁증서
- 공정시장가격보다 낮게 처분한 재산

소득에 포함되지 않는 재산:

- 생활필수품인 개인 재산(의복, 가구, 자동차, 결혼반지, 장애인용 특수차량)
- 인디언 신탁 토지에 대한 권리
- 정기생명보험
- 가족이 거주하는 조합식 공동주택의 지분
- 현재 운영 중인 사업체의 일부가 아닌 재산

- 신청인이 유효하게 소유하고 있지 않은 재산, 또는 개인의 이름으로 보유하고 있으나:
  - 그러한 재산과 소득이 가구 구성원이 아닌 다른 사람의 이익을 위해 사용되는 경우, 그리고
  - 그러한 재산에 의해 발생한 소득에 대해 부과되는 세금을 다른 사람이 책임지는 경우
- 신청인이 접근할 수 없고 신청인에게 소득을 제공하지 않는 재산(예: 폭력의 피해자인 아내가 남편과 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우. 아내는 가정폭력 상황으로 인해 재산으로부터 소득을 얻지 못하고 재산을 현금화할 수 없습니다.)
- 다음과 같은 이유로 공정시장가격 미만으로 처분한 재산:
  - 압류
  - 파산
  - 이혼 또는 별거 계약(신청인 또는 입주자가 반드시 금전이 아니더라도 중요한 대가를 받는 경우)

연간소득에서 제외되는 항목:

- 18 세 미만의 자녀(양자녀 포함)가 취업하여 얻은 소득
- 가정위탁 아동 또는 성인(보통 입주자의 가족과 관계가 없고 혼자 생활할 수 없는 장애인)을 돌보는 대가로 받는 소득
- 상속, 보험금(건강 및 상해 보험과 근로자 재해 보상 보험의 보험금 포함)과 같은 일시불 금액으로 인한 가족 재산의 증가, 자본 이익, 그리고 인적 손실 및 재산 손실에 대한 보상금
- 특별히 가족 구성원에 대한 의료비로, 또는 의료비를 상환하기 위해 가족이 받은 금액
- 입주도우미(live-in aide)의 소득
- **상기 연간소득에 포함되는 항목에서 고등교육기관에 등록한 학생에 대한 제 8 조 프로그램의 소득 포함 규정이 적용되는 경우, ** 학생에게 직접 지불되거나 교육기관에 지불되는 재정보조금 전액
- 적대적 공격을 받는 군대에서 복무하는 가족 구성원에 대한 특별급여
- HUD 가 자금을 제공하는 교육 프로그램으로부터 받는 금액
- 자급자족 달성 계획(PASS)에 따라 사용하기 위해 유보해 두었기 때문에 보충보장소득에 대한 자격 및 혜택 목적상 제한된 기간 동안 고려되지 않은 장애인에게 지급하는 금액
- 다른 공공보조 프로그램 참여자가 본인 부담 비용(특수장비, 의복, 교통편, 보육 등)을 지불하거나 그 비용을 상환하기 위해, 그리고 단지 특정한 프로그램에 참여하기 위한 목적으로만 받는 금액
- 입주자 서비스 지급금(월 $200 이하)
- 가족 구성원이 주 또는 지방의 적격 취업 교육 프로그램과 상주 관리 직원으로 채용하기 위한 교육에 참여함으로써 증가하는 소득과 혜택
- 임시소득, 비고정소득 또는 일회성 소득(증여 포함)
- 나치 치하에서 박해를 받은 사람들이 외국 정부의 법률에 의해 제기한 청구에 따라 그 정부가 지불하는 보상금
- 18 세 이상의 각 풀타임 학생(세대주, 공동 세대주 또는 배우자는 제외)에 대해 $480 를 초과하는 소득
- 입양아 당 $480 를 초과하는 입양보조금
- 보충보장소득의 정기 유예 지급금과 일시불 금액 또는 월 고정 금액으로 받는 사회보장연금 혜택
- 주택 단위로 납부하는 재산세에 대해 주법 또는 지방법에 따라 환급 또는 리베이트의 형태로 가족이 받는 금액
- 발달장애가 있는 가족 구성원이 집에서 거주하는 경우, 가족이 그 가족 구성원을 돌보기 위해 필요한 서비스와 장비 비용을 상쇄하기 위해 주 정부기관이 지불하는 금액

연방정부가 요구하는 제외 항목:

- 1977 년 푸드스탬프법에 따라 적격 가구에게 제공되는 푸드스탬프의 가치
- 1973 년 국내자원봉사활동법에 따라 자원봉사자에게 지급하는 금액
- 알래스카 원주민 청구권 해결법에 의해 수령하는 지급금
- 특정한 인디언 부족을 대신하여 보유하고 있는 특정한 경작 한계에 도달한 미국 토지로부터 발생하는 소득
- 보건복지부의 저소득 가정 에너지 지원 프로그램에 의한 지급금 또는 수당
- 직업훈련협력법에 의해 전체적 또는 부분적으로 자금을 지원 받는 프로그램들로부터 수령하는 지급금
- 오타와 인디언의 그랜드리버족에 대한 기금 처리로부터 발생하는 소득
- 인디언 청구권 위원회 또는 연방 청구법원이 재정하는 채무 기금으로부터 받는 1 인 당 $2000 의 첫 배당금, 신탁 또는 제한 토지에 대한

개별 인디언의 소유권(이러한 신탁 또는 제한 토지에 대한 소유권으로부터 조성된 기금에서 개별 인디언이 받는 첫 년 $2000 의 소득 포함)
- 1965 년 고등교육법 제 IV 편에 의해 제공되는 장학금 금액(연방 근로-학습 프로그램 또는 인디언 사무국 학생 보조금 프로그램에 의한 장학금 포함)
- 1985 년 미국노인법 제 V 편에 의해 자금을 제공하는 프로그램들로부터 받는 지급금
- 고엽제 피해자 정착 기금 또는 *고엽제* 제조자 책임 소송 화해에 의해 설립된 다른 기금으로부터 1989 년 1 월 1 일 이후에 받은 지급금
- 1980 년 메인 주 인디언 청구권 해결법에 의해 받는 지급금
- 1990 년 보육 및 포괄지원증진법에 의해 제공 또는 주선하는 보육의 가치(또는 그러한 보육 비용을 지불 또는 상환하기 위해 받는 금액)
- 1991 년 1 월 1 일 이후에 받은 근로장려세제(EITC)에 의한 환급금
- 인디언 청구권 위원회가 야키마 인디언 특별 거주지역의 연합 부족 또는 메스카렐러 보호구역의 아파치 부족에게 제공하는 지급금
- 1990 년 전국 및 지역사회봉사법에 의해 AmeriCorps 참여자에게 제공하는 수당, 소득 및 지급금
- 38U.S.C. 1805 의 조항들에 의해 월남전 참전용사의 자녀 중에서 척추이분증을 앓고 있는 자녀에게 지급하는 수당
- 신청인이 범죄피해자법에 규정된 범죄에 의한 피해를 입었기 때문에 범죄피해자법에 의해 결정되는 범죄 피해자 보조(또는 그러한 보조 비용의 지급 또는 상환)를 통해서 받는 범죄 피해자 보상 금액(범죄피해자법에 의한)
- 1998 년 인력투자법에 따라 참여하는 개인에게 제공하는 수당, 소득 및 지급금
- 2008 년 주택 및 경제회복법(HERA)에 의해 입주자가 일시불 금액 또는 예상되는 월 수령 금액을 받는 유예된 보훈처 장애 혜택

공제 금액:

- 각 부양가족(풀타임 학생 또는 장애인 포함)에 대해 $480
- 노인 가족 또는 장애인 가족에 대해 $400
- 연간소득의 3%를 초과하는 노인 가족 또는 장애인 가족의 미상환 의료비
- 가족 구성원(들)이 취업을 할 수 있도록 장애인 가족 구성원(들)에게 제공하는 적당하고 상환 받지 않은 도우미 서비스 및 보조 장치 비용으로서, 연간소득의 3%를 초과하는 금액
- 노인 가족이 의료비와 장애 보조 비용을 모두 상환 받지 않은 경우, 그 가족의 소득 3% 초과 지출 규정은 1 회에 한해 적용됩니다.
- 가족 구성원이 취업을 하거나 학업을 지속하기 위해 필요한 13 세 미만의 자녀에 대한 적당한 보육 비용.

참고자료

규정:
- 일반적인 HUD 프로그램 요건, 24 CFR Part 5

핸드북:
- 4350.3, 보조금 지급 다세대 주택 프로그램의 입주 요건

고시:
- "연방정부가 요구하는 제외 항목" Notice 66 FR 4669, 2001 년 4 월 20 일

더 자세한 정보:

HUD 인터넷 홈페이지 http://www.hud.gov 에서 HUD 프로그램에 대한 더 자세한 정보를 찾아보십시오.