

紐約州 隱私權聲明		紐約州公務人員法第 94(1)(d) 條規定， 凡要求個人提供個人資訊時皆須提供本聲明
機構名稱	局處/單位	
紐約州房屋及社區重建部	房屋管理	
資訊保存負責人員職稱		
主管		
局處辦公地址	電話號碼	
25 Beaver Street, New York, NY 10004	(212) 480-7241	
允許保存資訊之機構		
私人房屋金融法與紐約州政府法規、規定與條例正式法典 第 9 章第 1727 條		
未提供所有或任何必要資訊可能招致的後果		
最高租賃附加費和/或拒絕續租申請		
資訊使用機構之首要目的		
判定續住權、核實收入是否符合續住條件及訂立租金，以及判斷續租資格 (切結書上必須列出所有家庭成員始能取得續租權。)		
已知或可預見的資訊移轉		
必須依 DHCR 法令規定移轉此類資訊的紐約州稅賦與財務部、紐約市房屋保護發展部及 Mitchell-Lama 房地產公司		
除非法律免除其權利，否則人人均有權檢閱機構所保存的個人資訊。		



紐約州
房屋及社區重建部

房地產營運處
網站：www.nyshcr.org



ANDREW M. CUOMO
州長

Homes and Community Renewal

Division of Housing
and Community
Renewal

RUTHANNE VISNAUSKAS
處長/CEO

2017 年 3 月

租客/共同持有住戶家庭收入 切結書填寫說明 – 2016 日曆年度

根據紐約州私人房屋金融法規定，本住宅開發單位領有補助款，收入不高於法律規定收入上限之租客/共同持有住戶皆可支付低於一般行情之租金/資產持有費。法律規定我們每年必須檢查您的收入一次，據以判定是否符合續住資格。如您調整後的家庭收入超出收入上限 **5%**，則除租金外須額外支付一筆附加費。

如需支付附加費，將於 **2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日**之間根據本說明第 4 頁的附加費收費表估定附加費金額。如欲計算附加費，請參閱第 5 頁的「附加費判定列算表」。

請配合審閱程序於 **2017 年 4 月 30 日截止**提供相關資訊。如租客/共同持有住戶未提供、忽略或拒絕提供其本人或任何家庭成員之收入相關資訊，或者未能配合申報收入核實作業，一概視同其收入超出規定金額。在此情況下，租金將提高為附加費收費表之最高金額。然而，提交收入切結書和/或相關文件時，如需支付任何附加費，將依據經核實之收入進行估價，且租金調整一律從房地產公司提交收入切結書和/或相關文件當月之次月 **1 日**起生效。如租客/共同持有住戶未配合、忽略或拒絕配合依據紐約法規、規定與條例第 **1727-2.6(a)** 條進行收入判定作業，則估定之超額附加費一律不得扣抵。

住戶/共有持有住戶若未在 4 月 30 日截止前將填寫完成的收入切結書提交給管理部門，可能會對其收取 **50 美元不退費管理費用**

如有任何疑問，或需協助填寫隨附表格，請致電您開發地點的管理處。

「住戶年度家庭收入切結書」所載收入資訊須經紐約州稅賦與財務部門根據稅法第 **171-b** 條之條款進行核實。

完成收入核實後，如判定租客或共同持有住戶或任何家庭成員蓄意提供任何不實資訊，房地產公司應根據附加費收費表計算附加費金額並以租金估算該附加費，且可溯及應收取該附加費之第一個月。租客或共同持有住戶應支付 **150 元**手續費以彌補房地產公司判定租客或共同持有住戶實際收入所花費之時間及人力。

[§1727-2.6(b)]

不論在任何情況下房地產公司不會放棄本部份**A至C**節任何條款。

[§1727-2.6(d)]

請詳閱所有說明

請打字或只以藍色/黑色墨水正楷書寫。隨附之三 (3) 份收入切結書皆須填寫，其中兩 (2) 份已公證副本應於 2017 年 4 月 30 日截止交回管理經紀人/房地產公司。第三份已公證副本請自行留存。

1. **標題：**請填入戶長姓名、地址、門牌號碼、公寓號碼及日間電話號碼。
2. **A 節：**家庭資訊

提交紐約州稅收聯合申報表的已婚住戶請注意：

- 兩位聯合申報人皆須勾選「聯合申報」欄。
- 聯合申報人各自申報的淨收入加總必須等於 IT-201 表第 19 項或 IT-203 表第 19 項所載明之申報金額。
- 如聯合申報人並未列為第 A1 項的「戶長」且受僱支薪，應另外列出其工資，以利計算次要工資所得者的扣除項。

A1 到 A6 -

填寫每位公寓住戶的姓名 (姓氏、名字)、關係、年齡和社會安全號碼，並且註明其受僱狀況。勾選所列每位住戶所提交之紐約州稅收申報類型 (「聯合」或「個人」)，或者勾選「無」。

在「總收入」欄中填入紐約州報稅表 IT-201 第 19 項或 IT-203 第 19 項所載明之金額。如要求延後提交紐約州稅收申報表，請勾選「未提交稅收申報表」並填入該住戶之預估收入。如未提交紐約州稅收申報表，請填入上一年度所有來源之收入總額。如該住戶沒有收入，請填入「0」。

A7 填入所有家庭成員的收入總額。

3. **B 節：**扣除項

B1 填入所有提交紐約州稅收申報表之住戶的「家屬免稅項」金額。家屬免稅項載明於 IT-201 表第 36 項，以及 IT-203 表第 35 項。

B2 填入提交紐約州稅收申報表且非其他納稅人家屬之住戶人數。

B3 填入第 B1 和 B2 等項的總和。

B4 填入「醫療與牙科支出」(如紐約州稅收申報採用列舉扣除才須填寫)-以 IT-201 表或 IT-203 表第 2 頁「紐約列舉扣除列算表」第 1 項所載內容為準。

B5 填入 IT-201 表或 IT-203 表第 15 項所載「應稅社會安全福利」金額；如未提交紐約州稅收申報表，則請填入社會安全福利總金額。

B6 B3、B4,和 B5 等項加總。

4. **C 節：**具結 -- 每位年滿 18 歲的住戶皆須在公證人見證下簽署切結書。
5. **2017 年 4 月 30 日截止**，將填妥之收入切結書正本和一 (1) 份已公證副本寄回切結書右上角所列地址。請勿將切結書寄至紐約州房屋及社區重建部。

證明文件

如符合下列情況，必須一併提交收入切結書和證明文件：

1. 如申報醫療與牙科支出 (第 B4 項) 或應稅社會安全福利 (第 B5 項)，必須檢附已提交之紐約州報稅表副本以資證明。
2. 如家屬免稅項和個人免稅項 (第 B3 項) 總數大於家庭成員人數，必須檢附已提交之紐約州報稅表副本以資證明。
3. 如年滿 18 歲的住戶 未提供社會安全號碼或未提交紐約州稅收申報表，必須依下列規定核實收入：
 - 如有提交收入稅收申報表，必須檢附一份紐約州或聯邦報稅表連同切結書，同時必須於 2017 年 7 月 31 日截止將一份認證副本提交給管理處。
 - 如要求延後提交稅收申報表，必須檢附一份紐約州或聯邦報稅表連同切結書，同時必須於 2017 年 11 月 30 日截止將一份認證副本提交給管理處。
 - 如未提交稅收申報表或未提交延後要求，必須一併提交切結書和收入核實書面資料。

如對於文件規定有任何疑問，請與管理處聯絡。

可減少或撤銷附加費的臨時變更

如發生下列情況，您有權視需要要求重新檢查收入以減少或撤銷附加費：

- 租客或其家庭成員成為公眾援助對象；
- 全職工作的家庭成員永久離開公寓；
- 有收入的家庭成員死亡或退休；或者
- 家庭成員連續三個月以上長期失業；

[§1727-2.5(b)]

如有上述情況，應提供書面通知及相關文件給管理處。

如租客居住於該公寓中的家庭人數有所增加或減少，或有人員居住於該公寓 30 天 (含) 以上，均應於 90 個曆日內以書面通知房地產公司，且必須在後續的收入切結書中註明此類變更。

[§1727-3.5]

附加費收費表		
如淨收入/最高收入為：		附加費 (依公寓租金或資產持有費按百分比計算) 將為：
大於	但不超過	
100%	105%	無
105%	110%	5%
110%	115%	10%
115%	120%	15%
120%	125%	20%
125%	130%	25%
130%	135%	30%
135%	140%	35%
140%	145%	40%
145%	150%	45%
150%	-	50%

[§1727-4.1(d)]

附加費判定列算表 -- 租房 --		
A. 年租 基本租金 (含瓦斯費和電費) 扣除附加費及任何設備費用、停車費後乘以 12。	\$	
B. 收入上限 如整戶人口少於 4 人，則按 A 項乘以 7 計算。如整戶人口為 4 人以上，則按 A 項乘以 8 計算。		\$
C. 家庭收入 收入切結書第 A7 項所載金額。		\$
D. 家屬免稅項 收入切結書第 B1 項所載金額。	\$,000	
E. 個人免稅項額度 收入切結書第 B2 項所載金額。	\$,000	
F. 醫療與牙科支出 收入切結書第 B4 項所載金額。	\$	
G. 應稅社會安全福利 收入切結書第 B5 項所載金額。	\$	
H. 次要工資所得者扣除項 * 每位次要工資所得者可享 20,000 元扣除額，若未超過此金額則以實際工資計算。請在此填入家庭扣除項總額。	\$	
I. 扣除項總額 第 D、E、F、G 和 H 項加總。		\$
J. 家庭淨收入 第 C 項減第 I 項。		\$

如第 J 項未超過第 B 項，則您不需支付附加費。如超過，則將第 J 項除以第 B 項並參閱第 4 頁的「附加費收費表」，即可找到對應的附加費百分比。

* 次要工資所得者 - 戶長除外之任何受僱支薪的家庭成員，包括 21 歲以下未成年人。無論在法律上或道德上，戶長均是家屬的負責人，其收入來源通常是受僱薪資或自營收入，而且通常會高於其他任何家庭成員的收入。即使戶長非受僱支薪，其他家庭成員也符合次要工資所得者資格。

附加費判定列算表 -- 資產共同持有 --		
A. 年度資產持有費 基本共同持有費 (含瓦斯費和電費) 扣除附加費及任何設備費用、停車費後乘以 12。	\$	
B. 目前的資產投資金額元 X 6%	\$	
C. 裝修與更換 公寓內的出租房間數 X 120 元。	\$	
D. 第 A、B 和 C 項加總。		\$
E. 收入上限 如整戶人口少於 4 人，則按 D 項乘以 7 計算。如整戶人口為 4 人以上，則按 D 項乘以 8 計算。		\$
F. 家庭收入 收入切結書第 A7 項所載金額。		\$
G. 家屬免稅項 收入切結書第 B1 項所載金額。	\$,000	
H. 個人免稅項額度 收入切結書第 B2 項所載金額。	\$,000	
I. 醫療與牙科支出 收入切結書第 B4 項所載金額。	\$	
J. 應稅社會安全福利 收入切結書第 B5 項所載金額。	\$	
K. 次要工資所得者扣除項 * 每位次要工資所得者可享 20,000 元扣除額，若未超過此金額則以實際工資計算。請在此填入家庭扣除項總額。	\$	
L. 扣除項總額 第 G、H、I、J 和 K 項加總。		\$
M. 家庭淨收入 第 F 項減去第 L 項。		\$

如第 M 項未超過第 E 項，則您不盡支付附加費。如超過，則將第 M 項除以第 E 項並參閱第 4 頁的「附加費收費表」，即可找到對應的附加費百分比。

* 次要工資所得者 - 戶長除外之任何受僱支薪的家庭成員，包括 21 歲以下未成年人。無論在法律上或道德上，戶長均是家屬的負責人，其收入來源通常是受僱薪資或自營收入，而且通常會高於其他任何家庭成員的收入。即使戶長非受僱支薪，其他家庭成員也符合次要工資所得者資格。

NYS HCR 常見問答集

關於：收入切結書

- 關於報告我的收入方面，我的責任是什麼？

所有在 DHCR 監督下之 Mitchell-Lama 開發單位的租客/共同持有住戶，每年都必須報告其收入，以及所有家庭成員的收入，並在房產公司索取文件時滿足其要求。居住於聯邦補助開發單位的租客，必須符合 HUD 的每年收入重新證明的要求。居住於非聯邦補助開發單位的租客，必須遵守 DHCR 的每年收入審閱程序。

- 去年我有醫療和牙科支出，但我無法列舉我可扣減項目的明細。我仍然可以在收入切結書的 **B4** 行申報該醫療和牙科支出嗎？

不行。若要在收入切結書的 **B4** 行申報醫療和牙科費用，您必須依照您在 **NYS IT201D** 逐項列舉扣除表項目 **1** 所報告的方式，逐項列舉您的扣除項目。

- 我有收入但不必填寫報稅表。我需要在我的切結書上報告我的收入嗎？

是的。如果您或某位家庭成員不必填寫 **NYS** 報稅表，仍必須在收入切結書的家庭成員組成部分報告收入。您也必須在「提交的紐約州稅收申報類型」下方勾選「無」方塊。

- 管理部門指稱，所有未在 **4 月 30** 日前將完整填寫完成的收入切結書提交給管理部門的租客/共同持有住戶，都必須繳納一筆 **50 美元的不退費管理費**。這是正確的嗎？

是的。如果有某位必須遵守 DHCR 每年收入審核程序的租客，未能在 **4 月 30** 日前提交填寫完成的收入切結書，或必要的文件，管理部門可收取 **50 美元** 的管理費。對於在 **6 月 30** 日以後收到的切結書，會在租金中加收一筆 **50%** 的不退費附加費。

- 在我延遲提交收入切結書之後，管理部門同意取消日後尚未收取的 **50%** 附加費，但不能取消已經收取的附加費。這是正確的嗎？

是的。如果有某位必須遵守 DHCR 每年收入審核程序的租客未能提交填寫完成的收入切結書，或必要的文件，管理部門必須在一個月前通知租客，即將在租金中加收 **50%** 的附加費。切結書或必要文件提交後，管理部門必須根據提交狀況重新計算此項附加費，任何租金變動會在接下來的第一個月生效。管理部門不必豁免因為租客未能準時提交收入切結書，而已經收取的附加費。

- 因為延遲提交切結書，租客/共同持有住戶記錄已永久清除。我可以填寫並提交收入切結書嗎？

是的。但是，您必須通知管理機構住戶記錄已清除。在提交收入切結書時，您也必須申請繼承權。管理機構會提供給您繼承權申請表，並指示您如何填寫申請與必要的文件。