

Créditos contributivos por viviendas para personas de bajos ingresos



septiembre de 2019

Según presentado por Emily Chen, Vicepresidenta y Gerente Regional

Antecedentes

- Creada en 1986 como parte de la Tax Reform Act para promover la inversión privada en vivienda asequible
- Subsidio federal concedido a los estados a base de su población
- Autoridades de vivienda de los estados asignan fondos a proyectos específicos basándose en un proceso competitivo de solicitud
- Los desarrolladores venden los créditos contributivos para financiar hasta 70% de los costos elegibles de desarrollo
- Reducción dólar por dólar de la responsabilidad contributiva durante un período de diez años

Consideraciones adicionales

- Los proyectos LIHTC tienen un período de cumplimiento de 15 años
- Además, habrá un requisito de 15 años de uso extendido como mínimo (los inversionistas por lo general se retiran después del período de cumplimiento de 15 años)
- Los reglas del *Tax Credit Recapture* aplican durante los primeros 15 años
- Se imponen restricciones a los alquileres y los ingresos durante todo el período de 30 años. Las restricciones a los alquileres y a los ingresos se basan en la Mediana de Ingresos del Área (AMI), que se revisan anualmente.

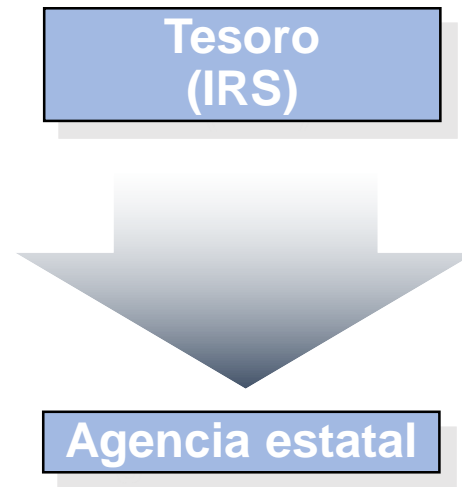
Flujo de los créditos (Años 1-10)

Período de cumplimiento (Años 1-15)

Período de cumplimiento + Uso extendido (Años 1-30)

Asignación de los créditos contributivos

Créditos concedidos a cada estado por el IRS



El IRS concede los créditos anualmente (basándose en la población del estado) a la agencia estatal de financiamiento de la vivienda.

La asignación anual total es \$2.75 per cápita (ajustado por inflación) o \$3.1 millones, lo que sea mayor.*

*A enero de 2019

Asignación de los créditos contributivos

Plan de Asignaciones Cualificado



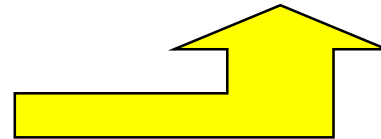
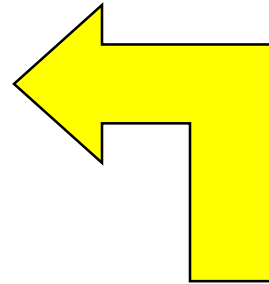
Cada agencia estatal de financiamiento de la vivienda (HFA) tiene que desarrollar un plan de asignaciones cualificado (QAP). Los desarrolladores solicitan los créditos y la agencia estatal los adjudica a los proyectos que cumplan mejor con las metas establecidas en su plan.

Dependiendo del estado, puede haber mucha competencia por los créditos, a menudo con varios solicitantes por cada adjudicación.

El desarrollador vende los créditos



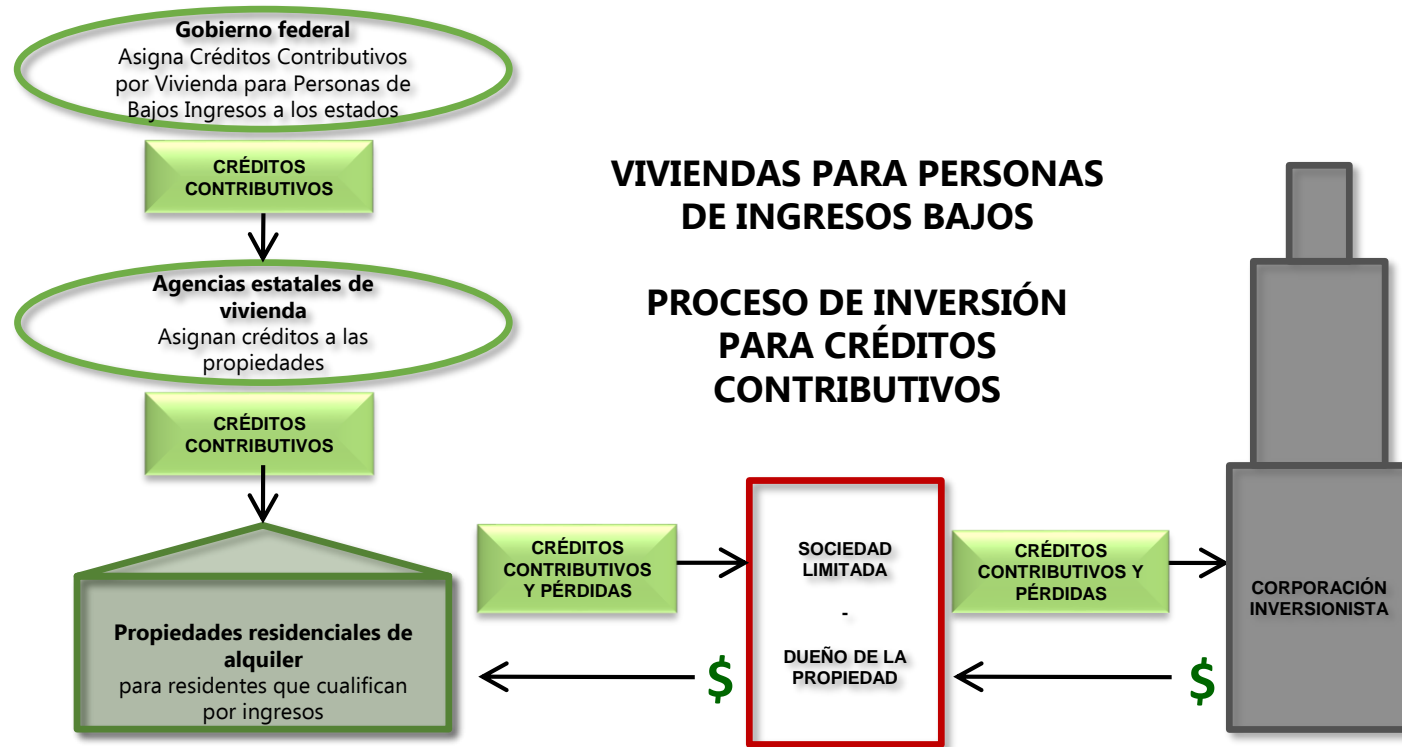
Inversionistas



El retorno para el inversionista se basa en los créditos contributivos, además de los ahorros en contribuciones producto de las pérdidas por operación del proyecto

El capital del inversionista permite al desarrollador cobrar alquileres más bajos y mantener las unidades a precios asequibles

Resumen: Cómo fluyen los créditos contributivos



Qué determina el precio de los créditos contributivos

- Cuán atractiva es la localización de la propiedad para los inversionistas regulados (Banks' Federal Community Reinvestment Act)
- Solidez del equipo desarrollador y de los garantizadores
- Momento en que se hace la inversión de capital y el inversionista recibe sus beneficios
- Solidez del mercado, incluyendo la demanda de familias que cualifican por sus ingresos, los alquileres que se podrían cobrar dadas las restricciones de ingresos, y los alquileres que se cobran en propiedades similares

Tipos de créditos

9% Crédito por nueva construcción o rehabilitación

4% Crédito por nueva construcción o rehabilitación -
cuando el proyecto es financiado por bonos exentos de
impuestos

Cómo se calculan los créditos

- **Base elegible** (activos amortizables):
 - Costo total del desarrollo menos el costo de los terrenos, las subvenciones federales, los honorarios y gastos (legales, de sindicación, financieros, etc.) y las reservas.
- **Fracción aplicable** - Por ciento de unidades de bajos ingresos o la relación de área de suelo (Floor Area Ratio), lo que sea menor
- **Base cualificada** - Base elegible multiplicada por la fracción aplicable
- **Tasa del crédito contributivo** -
 - 9% Tasa del crédito establecida en 9%
 - 4% Tasa del crédito publicado mensualmente por el IRS
 - *Base cualificada * Tasa del crédito contributivo * 10 (años) = Total de la Adjudicación* (ver ejemplo en página siguiente)

Cómo se calculan los créditos

Unidades	100
Costo por unidad	\$50,000
Costo total	\$5,000,000
Costo de los terrenos	(\$800,000)
Gastos no amortizables	(\$200,000)
Base amortizable	\$4,000,000
Tasa del crédito contributivo	9.0%
Crédito anual	\$360,000
Multiplicado por	10 años
Créditos disponibles	\$3,600,000
Precio por crédito	\$0.85
Capital disponible	\$3,060,000

Base elegible - EXCLUYE

- terrenos y costos relacionados con los terrenos
- adquisición de edificios y costos relacionados
- créditos contributivos por edificio histórico adjudicados a la parte residencial del proyecto
- comisiones y costos relacionados con el financiamiento préstamo
- costos relacionados con sindicación
- cargos del crédito contributivo
- reservas
- capital de trabajo después de la construcción
- subvenciones federales
- costos no residenciales
- paisajismo de áreas no adyacentes a edificios

Base elegible - INCLUYE

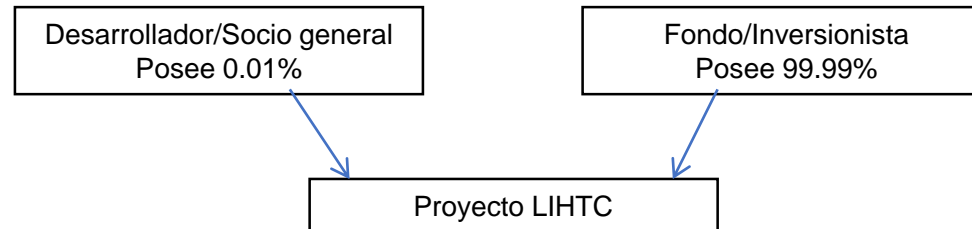
- Cargos por impacto
- Calles, aceras y lotes de estacionamiento dentro del predio fuera del predio si son adyacentes, tienen relación funcional y son mantenidos por el propietario
- Costo de conexión a los servicios públicos
- Paisajismo de áreas adyacentes a edificio
- Nivelación final del sitio de la obra
- Áreas comunes
- Unidad para un administrador a tiempo completo
- Espacio comunitario

Restricciones de ingreso

- **Elección 40/60** - Por lo menos 40% de las unidades deben reservarse para familias con ingresos de 60% o menos de la Mediana de Ingreso del Área (AMI)
- **Elección 20/50** - Por lo menos 20% de las unidades deben reservarse para familias con ingresos de 50% o menos del AMI
- **RECIENTE: Promedio de Ingresos** permite escoger servir a unidades familiares con ingresos de hasta 80% de la mediana de ingresos del área (AMI) y que estas unidades familiares cuenten como unidades LIHTC, siempre y cuando el promedio del límite de ingresos y de alquiler del proyecto se mantenga en 60% o menos del AMI.

Estructura de las sociedades

- estructura de sociedad limitada (LP) o de compañía de responsabilidad limitada (LLC)
- Socio general es propietario de 0.01%, pero controla y opera el proyecto
- La sociedad limitada/socio gestor es un inversionista pasivo y obtiene su retorno casi exclusivamente de los créditos contributivos y las pérdidas



Cronograma del desarrollo del crédito contributivo

- Solicitar crédito contributivo
- Obtener una reservación de crédito contributivo
- Recibir una asignación de créditos prorrogados
- Incurrir en más de 10% para la fecha requerida
- Completar el proyecto y ponerlo en servicio
- Solicitar las 8609 para todos los edificios
- Arrendar unidades de crédito contributivo a inquilinos cualificados
- Decidir cuándo comenzar los créditos contributivos
- Mantener el cumplimiento de los créditos contributivos
- Salir de la sociedad de crédito contributivo

Para más información

- Comuníquese con:
- Emily Chen
- Vicepresidenta y Gerente, Región Este
- echen@nefinc.org
- 212-455-1612