



Artículo 42

Apartamentos asequibles

Para Personas Mayores Activas e Independientes de

Ingresos Moderados

El Programa de Crédito Fiscal para el Alquiler de la Sección 42 de la Autoridad de Vivienda y Desarrollo Económico de Wisconsin (WHEDA, por sus siglas en inglés) está regulado por los códigos fiscales del IRS para proporcionar vivienda a personas mayores con ingresos moderados.

Las siguientes comunidades de Wimmer ofrecen viviendas asequibles de la Sección 42. Una lista de comunidades y los límites de ingresos que se aplican a partir del 1 de abril de 2025 son los siguientes:

		Una persona	Dos personas
El Centenario – Oak Creek <i>(55 años o más)</i>	Límites de ingresos del 30%	\$23,250	\$26,580
	Límites de ingresos del 40%	\$31,000	\$35,440
	Límites de ingresos del 50%	\$38,750	\$44,300
	Límites de ingresos del 60%	\$46,500	\$53,160
El Clavo de Plata – Waukesha <i>(62 años o más)</i>	Límites de ingresos del 30%	\$23,250	\$26,580
	Límites de ingresos del 40%	\$31,000	\$35,440
	Límites de ingresos del 50%	\$38,750	\$44,300
	Límites de ingresos del 60%	\$46,500	\$53,160

PREGUNTAS FRECUENTES:

¿Cómo puedo saber si soy elegible para un apartamento de la Sección 42?

Completará un formulario que solicita información sobre los ingresos, el tamaño de la familia y los activos financieros. Estos factores determinan su elegibilidad para este programa. A continuación, se reunirá en persona con el administrador de la propiedad a la que está solicitando la compra para revisar esta información. HUD ha experimentado recientemente cambios significativos en las pautas/requisitos, que se implementarán con su solicitud.

¿Cómo se determina mi alquiler?

Las pautas de alquiler son establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) federal en función del ingreso promedio del condado. Su alquiler real se establece por cada propiedad utilizando estas pautas.

¿Tengo que verificar mis ingresos todos los años?

Sí. Cada año, debe volver a certificar sus ingresos y el tamaño de su familia antes de firmar la renovación de su contrato de alquiler. Si supera los ingresos máximos permitidos para su apartamento en más del 140%, trataríamos de acomodarlo con otro apartamento.

¿Por qué los límites varían de una propiedad a otra?

Periódicamente, HUD revisa los ingresos en cada condado o área metropolitana de los Estados Unidos. Luego publican los límites en función del ingreso medio del condado. Wimmer Communities está obligado a utilizar las pautas de ingresos para el condado o área metropolitana en la que se encuentran.





¿Qué se cuenta como ingreso?

Todos sus ingresos brutos están incluidos (empleo, seguro social, pensiones, anualidades o distribuciones de IRA, etc.)

¿Cómo se contabilizan los activos?

Los intereses y dividendos de los activos se cuentan como ingresos, ya sea que los intereses y dividendos se reciban por cheque/depósito directo o se reinviertan. Según las pautas de HUD, sumamos los ingresos "reales" y los ingresos "imputados". Aplicamos una cantidad "imputada" a los hogares cuyos activos superan el umbral designado, establecido por HUD anualmente, para aquellos activos cuyos ingresos anuales no se pueden determinar. Ejemplos de tipos de activos: Cheques, Ahorros, Mercado Monetario, Certificados de Depósito, Acciones, Seguros de Vida, etc.

Soy dueño de una casa. ¿Y cómo se cuenta mi casa?

Sí, se contará como un activo. Evaluamos en qué etapa se encuentra "la venta" en el momento de la mudanza. Esto determina cómo manejamos su activo inmobiliario. Si su casa está a la venta, trabajaremos con su corredor para obtener la información necesaria para contabilizar los bienes raíces de manera adecuada. Si no está en el mercado en el momento de la mudanza, usaríamos el valor justo de mercado (FMV). El valor justo de mercado se puede tomar de una evaluación reciente o de la cantidad que se muestra en su declaración de impuestos sobre la propiedad.

¿En qué se diferencia el Programa WHEDA de la Sección 42 de otros programas de asistencia para el alquiler?

Los residentes que viven en viviendas de la Sección 42 deben cumplir con los requisitos de ingresos y elegibilidad para el programa similares a los de los residentes en otros programas de asistencia para el alquiler. La diferencia es que los participantes de la Sección 42 tienen su alquiler limitado a una cantidad fija. En contraste, el programa de la Sección 8 de HUD establece el alquiler en el 30% del ingreso mensual ajustado de los residentes y el monto restante del alquiler es pagado por el gobierno, también conocido como vivienda subsidiada.

Si cumpla con los requisitos de ingresos, ¿obtengo automáticamente un apartamento?

Si califica para los apartamentos de la Sección 42, su solicitud se procesará más adelante utilizando las políticas y procedimientos estándar de evaluación de residentes. La aprobación también está sujeta a la disponibilidad de los apartamentos de la Sección 42.

¿Puedo tomar un crédito fiscal en mi declaración de impuestos?

El crédito fiscal se aplica al propietario del apartamento, no a sus impuestos sobre la renta personal. Sin embargo, en función de sus ingresos, puede ser elegible para otros créditos fiscales de alquiler o Homestead.

¿Por qué algunos de los apartamentos no están restringidos por los ingresos?

Muchos propietarios optan por desarrollar viviendas de ingresos mixtos. Esto significa que algunos apartamentos pueden tener precios a precios de alquiler de mercado. Por lo general, los alquileres de un apartamento de la Sección 42 pueden ser hasta \$350 por mes menos que un apartamento comparable a precio de mercado.

Si elijo alquilar un apartamento a precio de mercado, pero luego descubro que califico para el apartamento de la Sección 42, ¿puedo permanecer en el apartamento que alquilé originalmente?





Por lo



general, no. A la hora de determinar si esto es posible, hay varios factores que tenemos en cuenta (es decir, los metros cuadrados, la disponibilidad, etc.). Wimmer Communities ha reservado ciertos apartamentos para este programa. Con el fin de cumplir con las pautas de la Sección 42, evaluamos cada caso por sus propios méritos. Sin embargo, si hay un apartamento de la Sección 42 disponible, sin duda podría transferir unidades.

¿Cómo solicito este programa?

Consulte con nuestro administrador de propiedades para ver si hay apartamentos de la Sección 42 disponibles. Si no hay apartamentos disponibles, es posible que se le incluya en nuestra lista de espera.

Si tiene más preguntas sobre este programa, póngase en contacto con nosotros.

Centenario

414.762.7762

● Clavo de plata 262.896.2100

