



<b>STATO DI NEW YORK</b>		<b>LA SEZIONE 94(1)(d) DELLA LEGGE RELATIVA AL COMPORTAMENTO DEI FUNZIONARI PUBBLICI DELLO STATO DI NEW YORK OBBLIGA ALL'INCLUSIONE DELLA PRESENTE INFORMATIVA NEI MODULI DI RACCOLTA DI INFORMAZIONI PERSONALI</b>
<b>INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI</b>		
<b>NOME AGENZIA</b>	<b>UFFICIO/UNITÀ</b>	
<b>DHCR - DIVISIONE IMMOBILIARE E DI RINNOVAMENTO DELLA COMUNITÀ DELLO STATO DI NY</b>	<b>Gestione alloggi</b>	
<b>TITOLO DEL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELLA GESTIONE DEI DATI</b>		
<b>Direttore</b>		
<b>INDIRIZZO AZIENDALE DEL FUNZIONARIO</b>	<b>NUMERO DI TELEFONO</b>	
<b>25 Beaver Street, New York, NY 10004</b>	<b>(212) 480-7345</b>	
<b>AUTORITÀ CHE AUTORIZZA LA GESTIONE DEI DATI</b>		
<b>Private Housing Finance Law e Sezione 1727 del Titolo 9 dell'Official Compilation of Codes, Rules and Regulations dello Stato di New York</b>		
<b>CONSEGUENZE EVENTUALI PER OMESSA DICHIARAZIONE O DICHIARAZIONE INCOMPLETA IN MERITO ALLE INFORMAZIONI RICHIESTE</b>		
<b>Maggiorazione massima del canone di locazione e/o rifiuto della pratica di successione</b>		
<b>SCOPI PRINCIPALI PER CUI L'AGENZIA È AUTORIZZATA ALL'USO DEI DATI</b>		
<b>Determinazione del diritto di continuità della locazione, verifica del reddito per la continuità della locazione e la determinazione del canone di affitto, determinazione dell'idoneità alla successione (per usufruire dei diritti di successione i componenti attuali del nucleo familiare devono essere indicati nella dichiarazione giurata).</b>		
<b>TRASFERIMENTI DEI DATI NOTI O PREVEDIBILI</b>		
<b>Department of Taxation and Finance dello Stato di New York, Department of Housing Preservation and Development dello stato di New York e agenzie immobiliari Mitchell-Lama, qualora il trasferimento dei dati sia necessario per espletare gli obblighi normativi previsti dal DHCR</b>		
<b>CIASCUN INDIVIDUO HA IL DIRITTO DI PRENDERE VISIONE DEI PROPRI DATI PERSONALI GESTITI DALL'AGENZIA, SE NON ESONERATO PER LEGGE.</b>		



Stato di New York  
DHCR - Divisione immobiliare e di gestione della comunità  
Ufficio immobiliare  
Sito Web: [www.nyshcr.org](http://www.nyshcr.org)

## **Istruzioni per locatario/cooperatore per la compilazione della Dichiarazione giurata del reddito del nucleo familiare - Anno solare 2015**

In conformità alla legge che regola le transazioni finanziarie relative alle abitazioni private dello stato di New York (Private Housing Finance Law), l'area di sviluppo urbano indicata ha ricevuto un sussidio destinato ai locatari o ai cooperatori aventi un reddito inferiore ai limiti massimi definiti per legge, che potranno così corrispondere canoni di locazione/oneri di manutenzione inferiori ai valori di mercato. Secondo la legge, il reddito dichiarato dovrà essere verificato ogni anno, al fine di determinare l'idoneità per la continuità della locazione. Se il reddito ricalcolato supera il limite massimo di oltre il 5%, verrà applicata una maggiorazione al canone di locazione.

La valutazione della maggiorazione, qualora applicata, entrerà in vigore a partire dal **1° luglio 2016** fino al **30 giugno 2017** in conformità con il piano delle maggiorazioni, pag. 4 delle presenti istruzioni. Per calcolare la maggiorazioni, utilizzare il modulo appositamente fornito a pag. 5.

Si prega di collaborare durante la procedura di verifica, inviando le informazioni richieste entro e non oltre il **30 aprile 2016**. L'omissione, la negligenza o il rifiuto da parte di un locatario/cooperatore di inviare le informazioni sul proprio reddito o sul reddito dei componenti del nucleo familiare o il rifiuto di collaborare nell'ambito della procedura di verifica, verrà interpretato come falsa dichiarazione. In tal caso, il canone di locazione verrà elevato al limite massimo previsto dal piano delle maggiorazioni. Tuttavia, in seguito all'invio di una dichiarazione giurata del reddito e/o della relativa documentazione, le maggiorazioni, qualora applicabili, verranno stimate sulla base del reddito verificato; la data effettiva di variazione del canone corrisponderà al primo del mese successivo all'invio della dichiarazione del reddito e/o della documentazione all'agenzia immobiliare. In nessun caso verranno concessi crediti per maggiorazioni in eccesso già stimate in caso di omissione, negligenza o rifiuto del locatario/cooperatore di collaborare nell'ambito della procedura di determinazione del reddito, così come indicato nella Sezione 1727-2.6(a) dei codici, regole e regolamenti dello stato di New York (New York Codes, Rules and Regulations).

**Una tassa amministrativa non rimborsabile di \$50 può essere imposta ai Locatari/Cooperatori che NON hanno presentato la Dichiarazione giurata dei redditi interamente compilata alla direzione entro il 30 aprile.**

Per ogni domanda o per ricevere assistenza nella compilazione del modulo allegato, rivolgersi all'ufficio di pertinenza.

**I dati sul reddito indicati nella Dichiarazione giurata del reddito del nucleo familiare annuale degli inquilini sono soggetti a verifica da parte del dipartimento fiscale e finanziario dello stato di New York (New York State Department of Taxation and Finance) in conformità alle disposizioni della Sezione 171-b della normativa fiscale (Tax Law).**

**In seguito alla corretta verifica del reddito, qualora venga stabilito che il locatario o il cooperatore oppure qualsiasi componente del nucleo familiare abbia volontariamente dichiarato il falso, l'agenzia immobiliare avrà il diritto di calcolare le maggiorazioni in conformità al relativo piano e di applicare tali maggiorazioni al canone di affitto mensile, con valore retroattivo fino al mese di pertinenza. L'agenzia immobiliare addebiterà al locatario o al cooperatore una tariffa pari a \$150 per risarcirla del tempo e del lavoro che sono stati necessari a determinare il reddito reale del locatario o del cooperatore.**

[§1727-2.6(b)]

**L'agenzia immobiliare non può in alcun caso derogare alle disposizioni indicate dal punto (a) al punto (c) della presente sezione.**

[§1727-2.6(d)]

## **LEGGERE ATTENTAMENTE TUTTE LE ISTRUZIONI**

**Scrivere in stampatello in modo chiaro utilizzando unicamente inchiostro nero o blu. Compilare tre (3) copie della dichiarazione dei redditi allegata e inviare due (2) copie all'agente/agenzia immobiliare di pertinenza entro il 30 aprile 2016. Conservare la terza copia per uso personale.**

1. **INTESTAZIONE:** indicare il cognome del capofamiglia, l'indirizzo, il numero di edificio, il numero di interno dell'appartamento e un numero di telefono per le ore diurne.
2. **SEZIONE A: DATI SUL NUCLEO FAMILIARE**

### **Nota importante per gli inquilini coniugati che hanno compilato una dichiarazione dei redditi congiunta per lo stato di NY:**

- La colonna relativa alla dichiarazione congiunta deve essere contrassegnata per entrambi i dichiaranti.
- La somma del reddito lordo indicata per ciascun dichiarante congiunto deve corrispondere all'importo indicato alla riga 18 del modulo IT-201 o alla riga 18 del modulo IT-203.
- Se un dichiarante congiunto non è indicato alla riga A1 come "Capofamiglia" e percepisce un reddito, tale reddito dovrà essere indicato separatamente in modo da consentire il calcolo della deduzione prevista per il secondo componente avente reddito.

#### **Da A1 ad A6:**

Inserire cognome e nome, il grado di parentela, l'età e il numero di previdenza sociale per ciascun componente che risiede attualmente nell'appartamento e indicare se attualmente occupato. Per ciascuna persona, indicare il tipo di dichiarazione dei redditi effettuato per lo stato di New York ("Congiunta" o "Individuale") o specificare "Nessuna".

Nella colonna "Reddito lordo" inserire l'importo indicato alla **riga 18 nella dichiarazione dei redditi dello stato di NY IT-201 o alla riga 18 del modulo IT-203**. Se è stata richiesta una proroga per l'invio della dichiarazione dei redditi allo stato di NY, selezionare "Dichiarazione non effettuata" e inserire il reddito stimato del locatario. In assenza di dichiarazione, inserire il reddito complessivo percepito nel precedente anno solare da tutti gli inquilini. Per gli inquilini che non hanno percepito reddito, inserire "0".

**A7: Inserire il reddito complessivo lordo di tutti i componenti del nucleo familiare.**

#### 3. **SEZIONE B: DEDUZIONI**

- B1.** Inserire il numero di "**esenzioni per persone a carico**" di cui hanno usufruito tutti gli inquilini che hanno compilato una dichiarazione dei redditi per lo stato di NY. Le esenzioni per persone a carico sono indicate alla riga 36 del modulo IT-201 e alla riga 35 del modulo IT-203.
- B2** Inserire il numero di inquilini **che hanno compilato una dichiarazione dei redditi per lo stato di NY e non sono stati indicati come persone a carico da parte di un altro contribuente**.
- B3.** Inserire la somma degli importi alle righe B1 e B2.
- B4.** Inserire l'importo delle "spese mediche e dentistiche" solo se è specificata una deduzione dettagliata nella dichiarazione dei redditi per lo stato di NY, così come indicato nel modulo IT-201 o IT-203, pag. 2, NYS Itemized Deduction Worksheet, riga a.
- B5.** Inserire l'importo delle "indennità di previdenza sociale imponibili" indicato alla riga 14 del modulo IT-201 o IT-203; qualora non fosse stata compilata una dichiarazione di redditi per lo stato di NY, inserire l'importo totale delle indennità di previdenza sociale percepite.
- B6.** Sommare le righe B3, B4 e B5.

4. **SEZIONE C: AUTOCERTIFICAZIONE** -- Ciascun inquilino di età maggiore di 18 anni è tenuto a firmare un'autocertificazione giurata in presenza di un pubblico ufficiale.
5. **Entro il 30 aprile 2016**, inviare l'originale e una (1) copia della presente dichiarazione del reddito compilata all'indirizzo indicato nell'angolo in alto a destra del modulo. *NON* spedire la dichiarazione alla divisione immobiliare e di rinnovamento della comunità dello stato di New York (New York State Division of Housing and Community Renewal).

### Documentazione di supporto

È necessario inviare la documentazione di supporto unitamente alla presente dichiarazione giurata del reddito nei casi seguenti:

1. Se sono state indicate spese mediche e dentistiche (riga B4) o indennità di previdenza sociale imponibili (riga B5) è necessario giustificarle con una copia della dichiarazione dei redditi per lo stato di NY.
2. Se il numero complessivo di esenzioni per persone a carico ed esenzioni individuali (riga B3) è maggiore del numero dei componenti del nucleo familiare, le esenzioni per persone a carico devono essere giustificate con una copia della dichiarazione dei redditi per lo stato di New York.
3. Se per un inquilino di età maggiore di 18 anni *non* è stato indicato un numero di previdenza sociale o se lo stesso *non* ha compilato una dichiarazione dei redditi per lo stato di NY, è prevista la verifica del reddito nelle seguenti modalità:
  - Se è stata compilata una dichiarazione dei redditi, una copia della dichiarazione dei redditi federale o per lo stato di New York dovrà essere allegata alla dichiarazione giurata e una copia conforme dovrà essere trasmessa all'ufficio di pertinenza entro il 31 luglio 2016.
  - Se è stata effettuata una richiesta di estensione per la dichiarazione dei redditi, una copia della richiesta di estensione federale o per lo stato di New York dovrà essere allegata alla dichiarazione giurata e una copia della dichiarazione dei redditi dovrà essere trasmessa all'ufficio di competenza entro il 30 novembre 2016.
  - **Se non è stata effettuata alcuna dichiarazione dei redditi o richiesta di esenzione**, è necessario allegare alla dichiarazione giurata una prova scritta del reddito.

**In caso di domande relative alla documentazione richiesta, contattare l'ufficio di pertinenza.**

## Variazioni ad interim al fine della decurtazione parziale o totale delle maggiorazioni

Si ha diritto a un riesame del reddito al fine di decurtare parzialmente o totalmente le maggiorazioni, se necessario, in presenza delle condizioni seguenti:

- il locatario o un componente del nucleo familiare inizia a ricevere forme di assistenza pubblica da parte dell'Human Resources Administration;
- un componente del nucleo familiare impiegato a tempo pieno lascia l'appartamento;
- decesso o pensionamento di un componente del nucleo familiare avente reddito;
- disoccupazione prolungata di un componente del nucleo familiare da almeno tre mesi.

[§1727-2.5(b)]

Nei casi sopra indicati, la direzione dovrà ricevere una notifica scritta e la relativa documentazione di supporto.

L'agenzia immobiliare dovrà inoltre essere informata per iscritto, entro 90 giorni di calendario, in merito a eventuali cancellazioni o aggiunte al nucleo familiare del locatario che risiede nell'appartamento oppure in caso di permanenza di terzi nell'appartamento per un periodo di 30 giorni o più. Tali variazioni dovranno inoltre essere riportate nelle successive dichiarazioni giurate del reddito familiare.

[§1727-3.5]

<b>PIANO DELLE MAGGIORAZIONI</b>		
<b>Reddito netto/massimo:</b>		<b>Maggiorazione (aliquota sul canone o sugli oneri di manutenzione per l'appartamento):</b>
<b>maggiore del</b>	<b>ma non in eccesso del</b>	
<b>100%</b>	<b>105%</b>	<b>Nessuna</b>
<b>105%</b>	<b>110%</b>	<b>5%</b>
<b>110%</b>	<b>115%</b>	<b>10%</b>
<b>115%</b>	<b>120%</b>	<b>15%</b>
<b>120%</b>	<b>125%</b>	<b>20%</b>
<b>125%</b>	<b>130%</b>	<b>25%</b>
<b>130%</b>	<b>135%</b>	<b>30%</b>
<b>135%</b>	<b>140%</b>	<b>35%</b>
<b>140%</b>	<b>145%</b>	<b>40%</b>
<b>145%</b>	<b>150%</b>	<b>45%</b>
<b>150%</b>	<b>-</b>	<b>50%</b>

[§1727-4.1(d)]

## MODULO PER IL CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE

### -- LOCAZIONE --

<b>A. CANONE ANNUALE</b> Il canone di base include le spese per gas ed energia elettrica, al netto di maggiorazioni e spese per elettrodomestici, parcheggio e simili, moltiplicato per 12.	\$	
<b>B. REDDITO MASSIMO</b> Se il nucleo familiare è composto da meno di 4 persone, moltiplicare la riga A per 7. Se il nucleo familiare è composto da 4 o più persone, moltiplicare la riga A per 8.		\$
<b>C. REDDITO NUCLEO FAMILIARE</b> Importo indicato alla riga A7 della dichiarazione giurata del reddito.		\$
<b>D. ESENZIONI PER PERSONE A CARICO</b> Importo indicato alla riga B1 della dichiarazione giurata del reddito.	\$ ,000	
<b>E. AGEVOLAZIONI PER ESENZIONI INDIVIDUALI</b> Importo indicato alla riga B2 della dichiarazione giurata del reddito	\$ ,000	
<b>F. SPESE MEDICHE E DENTISTICHE</b> Importo indicato alla riga B4 della dichiarazione giurata del reddito.	\$	
<b>G. INDENNITÀ DI PREVIDENZA SOCIALE IMPONIBILI</b> Importo indicato alla riga B5 della dichiarazione giurata del reddito.	\$	
<b>H. DEDUZIONE PER ULTERIORE FAMILIARE AVENTE REDDITO*</b> È prevista una deduzione di \$20.000 o, se inferiore, pari all'importo complessivo del reddito <b>per ciascun ulteriore componente avente reddito</b> . Inserire il totale delle deduzioni per il nucleo familiare qui.	\$	
<b>I. TOTALE DEDUZIONI</b> Sommare le righe D, E, F, G e H.		\$
<b>J. REDDITO NETTO DEL NUCLEO FAMILIARE</b> Riga C meno riga I.		\$

Se l'importo alla riga J non supera l'importo alla riga B, non sarà applicata alcuna maggiorazione. In caso contrario, dividere l'importo alla riga J per l'importo alla riga B e consultare il piano a pag. 4 per individuare l'aliquota relativa alla maggiorazione corrispondente.

- \* Ulteriore familiare avente reddito: tutti i componenti del nucleo familiare che percepiscono un reddito, inclusi i componenti di età inferiore a 21 anni, escluso il capofamiglia. Per capofamiglia si intende la persona legalmente o moralmente responsabile delle persone a carico nel nucleo familiare, il cui reddito è generalmente derivante da lavoro dipendente o autonomo ed è di norma superiore al reddito degli altri componenti del nucleo familiare. Non è necessario che il capofamiglia percepisca un reddito perché un altro componente del nucleo familiare venga considerato come ulteriore familiare avente reddito.

## MODULO PER IL CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE

### -- COOPERATORE --

<b>A. ONERI DI MANUTENZIONE ANNUALI</b> Gli oneri di base includono le spese per gas ed energia elettrica, al netto di maggiorazioni e spese per elettrodomestici, parcheggio e simili, moltiplicato per 12.	\$	
<b>B. INVESTIMENTO CAPITALE ATTUALE \$ _____ X 6%</b>	\$	
<b>C. RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUZIONE</b> Numero di camere in affitto nell'appartamento X \$ 120.	\$	
<b>D. SOMMA delle righe A, B e C.</b>		\$
<b>E. REDDITO MASSIMO</b> Se il nucleo familiare è composto da meno di 4 persone, moltiplicare la riga D per 7. Se il nucleo familiare è composto da 4 o più persone, moltiplicare la riga D per 8.		\$
<b>F. REDDITO NUCLEO FAMILIARE</b> Importo indicato alla riga A7 della dichiarazione giurata del reddito.		\$
<b>G. ESENZIONI PER PERSONE A CARICO</b> Importo indicato alla riga B1 della dichiarazione giurata del reddito.	\$ ,000	
<b>H. AGEVOLAZIONI PER ESENZIONI INDIVIDUALI</b> Importo indicato alla riga B2 della dichiarazione giurata del reddito.	\$ ,000	
<b>I. SPESE MEDICHE E DENTISTICHE</b> Importo indicato alla riga B4 della dichiarazione giurata del reddito.	\$	
<b>J. INDENNITÀ DI PREVIDENZA SOCIALE IMPONIBILI</b> Importo indicato alla riga B5 della dichiarazione giurata del reddito.	\$	
<b>K. DEDUZIONE PER ULTERIORE FAMILIARE AVENTE REDDITO*</b> È prevista una deduzione di \$20.000 o, se inferiore, pari all'importo complessivo del reddito <b>per ciascun ulteriore componente avente reddito</b> . Inserire il totale delle deduzioni per il nucleo familiare qui.	\$	
<b>L. TOTALE DEDUZIONI</b> Sommare le righe G, H, I, J e K.		\$
<b>M. REDDITO NETTO DEL NUCLEO FAMILIARE</b> Riga F meno riga L.		\$

Se l'importo alla riga M non supera l'importo alla riga E, non sarà applicata alcuna maggiorazione. In caso contrario, dividere l'importo alla riga M per l'importo alla riga E e consultare il piano a pag. 4 per individuare l'aliquota relativa alla sovrattassa corrispondente.

\* Ulteriore familiare avente reddito: tutti i componenti del nucleo familiare che percepiscono un reddito, inclusi i componenti di età inferiore a 21 anni, escluso il capofamiglia. Per capofamiglia si intende la persona legalmente o moralmente responsabile delle persone a carico nel nucleo familiare, il cui reddito è generalmente derivante da lavoro dipendente o autonomo ed è di norma superiore al reddito degli altri componenti del nucleo familiare. Non è necessario che il capofamiglia percepisca un reddito perché un altro componente del nucleo familiare venga qualificato come secondo familiare avente reddito.

## Domande frequenti HCR Stato di New York Rif.: Dichiarazioni giurate dei redditi

- **Quali sono le mie responsabilità in merito alla dichiarazione dei redditi?**

Tutti i locatari/soci nelle aree di sviluppo urbano Mitchell-Lama sotto la supervisione della DHCR sono tenuti a presentare ogni anno la dichiarazione dei propri redditi e di quelli di tutti i componenti del nucleo familiare e a soddisfare le richieste di documenti da parte dell'agenzia immobiliare. I locatari in aree di sviluppo urbano con assistenza federale sono soggetti ai requisiti di ricertificazione del reddito annuale dell'HUD. I locatari in aree di sviluppo urbano senza assistenza federale sono soggetti alla procedura di verifica del reddito annuale della DHCR.

- **Lo scorso anno ho dovuto sostenere spese mediche e dentistiche, ma non ho dettagliato le detrazioni. Posso ancora indicare le spese mediche e dentistiche sulla riga B4 della mia dichiarazione giurata dei redditi?**

**No.** Per poter indicare le spese mediche e dentistiche sulla riga B4 della dichiarazione giurata dei redditi è necessario aver dettagliato le proprie detrazioni come riportato al punto 1 della tabella di detrazione dettagliata *NYS IT201D*.

- **Sono titolare di un reddito, ma non mi è stato chiesto di presentare la dichiarazione dei redditi. Devo denunciare il mio reddito nella dichiarazione giurata?**

**Sì.** Se a te o a un componente del nucleo familiare non è stato chiesto di presentare la dichiarazione dei redditi allo Stato di New York, il reddito va comunque dichiarato nella parte della dichiarazione giurata dei redditi relativa alla composizione del nucleo familiare. Inoltre, devi spuntare la casella in cui è scritto "Nessuno" sotto Tipo di dichiarazione dei redditi per lo Stato di New York presentata.

- **La direzione ha stabilito che sarà imposta una *Tassa amministrativa non rimborsabile di \$50 a TUTTI* i locatari/cooperatori che **NON** hanno presentato la dichiarazione giurata dei redditi interamente compilata alla direzione entro il 30 aprile. È corretto?**

**Sì.** Quando un locatario soggetto alla procedura di verifica del reddito annuale della DHCR omette di presentare la dichiarazione giurata dei redditi compilata o la documentazione necessaria entro il 30 aprile, la direzione può addebitare una tassa amministrativa di \$50. Per le dichiarazioni giurate ricevute dopo il 30 giugno, verrà aggiunta al canone di locazione una maggiorazione non rimborsabile pari al 50%.

- **Dopo la presentazione in ritardo della mia dichiarazione giurata dei redditi, la direzione ha acconsentito a eliminare la maggiorazione del 50% prevista, ma non ha potuto togliere la maggiorazione già fatturata. È corretto?**

**Sì.** Quando un locatario soggetto alla procedura di verifica del reddito annuale della DHCR omette di presentare la dichiarazione giurata dei redditi compilata o la documentazione necessaria, la direzione deve avvisare il locatario un mese prima del fatto che al canone di locazione verrà applicata una maggiorazione pari al 50%. Una volta presentata la dichiarazione giurata o la documentazione, la direzione è tenuta a ricalcolare la maggiorazione sulla base dei dati presentati e la data di entrata in vigore di una eventuale modifica del canone di locazione che ne consegue corrisponderà al primo del mese successivo. La direzione non deve rinunciare a una maggiorazione già assegnata a seguito dell'omissione da parte del locatario della presentazione della dichiarazione giurata dei redditi nei tempi stabiliti.

- **Dall'ultima presentazione della dichiarazione giurata dei redditi, il locatario/socio registrato ha definitivamente lasciato l'alloggio. Posso compilare e presentare la dichiarazione giurata dei redditi?**

**Sì.** Tuttavia, è necessario informare l'agente immobiliare che il residente registrato ha lasciato l'alloggio. Inoltre, devi richiedere i diritti di successione quando presenti la dichiarazione giurata dei redditi. L'agente immobiliare ti fornirà la richiesta concernente i **Diritti di successione** con le istruzioni sulla modalità di compilazione e sui documenti da produrre.