

## 1. 什麼是年長公民免加租計畫 (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE)?

年長公民免加租計畫 (Senior Citizens Rent Increase Exemption Program, SCRIE) 為符合資格的年長人士減免一定數額的租金增長。居住在租金管制或租金穩定公寓的年長公民房客可以向紐約市財政局申請SCRIE，也許在將來租金上漲時就可以享受免加租優惠。如果房客的申請獲得批准，房東就有資格領取等價的抵稅額來抵扣物業稅。

## 2. SCRIE計畫是怎樣運作的？

依照紐約市租金指導委員會 (New York City Rent Guidelines Board) (適用於租金穩定單元) 或紐約州住房和社區重建部 (New York State Division of Housing and Community Renewal) (適用於租金管制單元) 的規定，如果您擁有租金調控公寓建築，您就有權定期提高租金用於涵蓋費用。

因此，如果您的房客被免除了上漲部分的租金支付，紐約市會向您發放與減免額等值的物業稅抵扣額 (tax abatement credit, TAC) 作為補償。財政局會批准該抵扣額並將其轉到業主的物業稅帳戶內。

## 3. 作為一名房東，我有哪些職責？

作為一名SCRIE房東，您主要承擔以下責任：

- a. 在申請過程期間，幫助財政局核實房客狀態、租金金額以及公寓建築物資訊。
- b. 向房客及時提供租房文件，例如向租金穩定房客提供續租租約，向租金管制房客提供DHCR簽發的出租令。您還必須確保主要改良性資本支出令 [Major Capital Improvement (MCI) Order] 下達到租金穩定和租金管制房客。不得用MCI工作表取代實際的MCI令。
- c. 每月收取適當租金，並處理任何有追溯效力的調整租金。**請注意：**當有效的SCRIE批准令 (Approval Order) 生效時，徵收或者試圖徵收任何超出SCRIE規定租金的款項均為非法。在任何情況下，房東在等待抵稅額 (Tax Abatement Credits) 存入業主在財政局的帳戶內的過程中，均不得保留房客的任何超額付款。
- d. 仔細檢查財政局每個季度發給您的SCRIE帳戶明細單 (SCRIE Statement of Account)，確保您收到了應收的款項。
- e. 將租金上調和下調、公寓建築物狀態的變更、所有權或管理狀態的變更，以及您的房客因搬遷或死亡而造成的狀態變更及時通知財政局SCRIE部門。

- f. 每年四月在DHCR註冊您的租金穩定公寓，並遞交適當的建築物和出租資訊。租金管制公寓的業主可以每兩年申請調整一次最高基本租金 (Maximum Base Rent, MBR)。
- g. 舉報房客騙取SCRIE的任何可疑情況。

#### 4. 我必須向房客提供哪些文件？

**對於租金穩定公寓：**您必須為每位房客提供一份租約，規定租房協議的條款和條件，包括月租金和租房起止日期。法律規定，您必須在當前租約到期前至少120天提供續租租約。所有租約都必須由您和房客共同簽署。這份完全生效的租約必須附在房客的SCRIE認證申請中。您還要負責把所有主要改良性資本支出令送達給您的租金穩定房客。

**對於租金管制公寓：**房客不需要租約，但是要有由DHCR向房東簽發的出租令 (Rental Order)。您負責向房客提供以下文件：

- 最高基本租金資格令 (Maximum Base Rent Order of Eligibility) (DHCR RO-30表)。
- 最高可徵收租金通知 (Notice of Maximum Collectible Rent, MCR) 或 (上一年度) 加租通知 [Notice of Increase (for prior year)] (DHCR RN-26表或RN-26L表)。
- 業主燃料費用調整資格報告和證明 (Owner's Report and Certification of Fuel Cost Adjustment Eligibility) (R33.10表)，如果有的話。
- 主要改良性資本支出令 [Major Capital Improvement (MCI) Order]，如果有的話。

#### 5. 我的房客申請之後會發生什麼？

當財政局SCRIE部門做出了資格確定之後，將向該房客送達批准令 (Order of Approval) 或拒絕令 (Order of Denial)。如果該房客的申請被批准，您將收到通知 (業主批准令)，指明減免期的有效日期、房客負責支付的金額以及您的抵稅額 (TAC) 金額。如果獲批租金之後出現調整，將簽發修改後的批准令。

當您收到業主批准令 (Owner Approval Order) 時，您必須向房客返還任何有追溯效力的應付租金部分。房客將停止支付全額可徵收租金，並開始祇支付SCRIE計畫批准的那部分金額。

#### 6. 到該續租的時候時，會發生什麼？

當房客的租約或出租週期到了該續租的時候，必須更新其SCRIE資格 — 通常是每一年或每兩年一次。他們應該在收到《更新申請表》 (Renewal Application) 後立即填寫它並交回財政局。

如果房客未能在三個月內遞交《更新申請表》，財政局將向房客寄發提醒通知。如果您的房客沒有更新，您也將收到通知。法律規定，在租約到期後有六個月的寬限期，在此期間，房客有權繼續支付減免後的租金。在六個月之後，房客享受的福利停止，租金恢復到租約期或出租週期開始時應付的全額法定租金。

如果房客不再有資格繼續領取福利或未能更新資格，減免福利就會被取消。您和房客均將收到撤銷令 (Order of Revocation)。然後您就有權向房客收取應付的全額租金。您和房客或許需要商洽一個還款計畫，來解決在寬限期內未能向房客收取的那部分具有追溯效力的租金的支付事宜。

## 7. 如何加快辦理更新手續？

您可以做兩件事情，來幫助您的SCRIE房客重新認證其繼續享受福利的資格。

- a. 首先，您可以提醒他們一年或兩年期的租約即將到期，到了該續租和更新其SCRIE資格的時間了。
- b. 其次，務必及時向租金穩定房客發放續租租約，向租金管制房客發放DHCR簽發的出租令，然後房客才能持有所需文件以便及時重新申請。這通常會令您的抵稅額（TAC）也能更快到帳。

## 8. 如何檢查更新申請狀態？

您可以致電311瞭解房客申請的進展情況。

## 9. 物業稅抵扣如何運作？

財政局為每位房東保留一個SCRIE帳戶，來跟蹤抵稅額借貸情況。然後我們會用您的帳戶中的抵稅額來抵扣您的物業稅。您將每個季度收到一份列出借貸活動的帳戶明細單 (Statement of Account)。

## 10. 抵稅額如何應用到我的物業稅帳單？

財政局將按照以下順序應用SCRIE帳戶的抵稅額餘額：

- 自動抵扣下一報稅時間段應付的任何稅款；
- 保留帳戶中所餘抵稅額，用來抵扣可能的SCRIE借記調整額。

## 11. 我能否以退款形式領取我的抵稅額？

可以，您可以申請把您多餘的SCRIE抵稅額以退款形式發放給您。注意：您的抵稅額將首先用來支付以往應付的任何稅款。您只能領取您的帳戶餘額。您可以造訪財政局網站[nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance)或撥打311獲取《SCRIE餘額退款申請表》(Excess SCRIE Refund Application)。

## 12. 如果我的餘額為負數，會發生什麼？

如果您的帳戶餘額因借記調整而低於0 (例如由於房客搬家或審計)，財政局將把該借記餘額計入下一報稅期限，並發放一份調整過的物業稅帳單。

## 13. 我會被檢查嗎？

SCRIE計畫會對SCRIE房客居住的每座建築物定期進行審計檢查，以確保物業稅抵扣在數年間一直在如數發放。在財政局對整座建築物進行了審計之後，所發現的任何超額申領的抵稅額必須償還紐約市政府。**請注意：**法律對具有追溯效力的賠償期沒有限制法令。當每項審計完成時，財政局會通知房東，並要求房東在規定的時間期限內提供可能與審計相關的額外資訊，或者支付任何超額申領的金額。不做出回應可能會導致對其物業加征留置權。

**14. 如果房客搬家或去世，該怎麼辦？**

如果房客搬出您的公寓或旅館單元房、去世或因任何原因不再有享受資格，您必須在30天之內書面通知財政局。您必須填寫《聲明書》(Affidavit) 證明該房客不符合資格，然後把這份聲明書寄給財政局SCRIE部門。

在房客去世的情況下，福利會於去世日期後第一個月的第一天取消。但是，在有些情況下，健在的家庭成員可能有資格享受轉讓的SCRIE福利。應敦促此人儘快聯繫SCRIE辦公室。

**15. 如果我不同意SCRIE決定，我能上訴嗎？**

能，上訴程式與房客上訴的程式相同。您可以從網上下載上訴表 (Appeal)，或者致電311索取。您必須在您的業主批准令 (Owner Approval Order)、拒絕令 (Denial Order) 或撤銷令 (Revocation Order) 下達後的60天之內遞交上訴表，陳述您要上訴的問題，並附上上訴支持文件，包括您收到的財政局SCRIE部門簽發的政令副本。將上訴資料郵寄到：New York City Department of Finance, SCRIE Program (Appeals), 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038。

在審查了您的上訴之後，如果需要更多資料，安排聽證會，或者對您的上訴做出決定時，財政局會通知您。

**16. 當租金穩定房客的那部分租金已經依照SCRIE計畫被凍結時，我為什麼必須給他或她一份新的租約？**

根據法律，房東必須在當前租約到期之前的120天向房客提供新的租約。新租約必須明確規定期限和租金金額，包括房東將收取的任何加租。SCRIE計畫使用全面生效的租約來確定房東有權享受的適當的抵稅額。SCRIE還檢查租約以確保加租與本市租金指導委員會 (Rent Guidelines Board) 每年批准的百分比相一致。

**17. 我能向居住在同一幢建築物中的所有享受SCRIE福利的房客發放一份主要改良性資本支出令嗎？**

可以。主要改良性資本支出的上調將按建築物為單位進行處理。居住在該建築物內的所有享受SCRIE的房客將收到調整後的福利。

**18. 誰將為我支付主要改良性資本支出的上調？**

由DHCR授權的主要改良性資本支出令 (MCI Order) 授權房東加租。祇有在MCI令簽發之後的90天內送達SCRIE的情況下，追溯和預期的金額才可透過SCRIE福利進行支付。90天之後，只有預期的金額才能透過SCRIE計畫進行支付。**請注意：**向房客提供主要改良性資本支出令的副本非常重要。工作表不是可接受的MCI驗證形式。

**19. 什麼是抵稅額報告 (TAC Report)？它是稅款抵扣額嗎？**

房客申請明細報告 (Tenant Application Detail Report) 代表SCRIE房客提供了房東稅款抵扣額 (tax abatement credits, TAC) 的資料。這份報告給出了用於TAC的租金計算。

此外，它還給出了生效日期、減免金額以及房客應支付的金額。它還給出了房東在財政局開立的SCRIE物業稅帳戶電子轉入抵扣額的日期。TAC報告可透過撥打311向SCRIE計畫索取。

## 持續資格資料

有時，SCRIE計畫必須決定已享受該福利的房客是否繼續具有資格，或是否調整房客的減免率和房東的抵稅額。這裡給出了可能會發生的一些情況：

### 減租令 (Rent Reduction Orders)

如果房東收到DHCR發出的降低租金的政令，SCRIE房客的減免將受到影響。如果減租金額降低到低於SCRIE計算的減免額，那麼房客享受的SCRIE福利將被暫停，因為不再有租金上漲的情形。

### 租金恢復令 (Rent Restoration Orders)

當房東糾正了減租令中的狀況之後，房東必須向財政局SCRIE部門提供租金恢復令的副本，以便重新啟動其原有減免福利。房客仍然必須符合SCRIE的基本資格要求，包括其稅後收入的三分之一用於租金。首次申請SCRIE且在減租 (Rent Reduction) 期內被拒絕的房客可以憑藉租金恢復令重新申請。

### 困難情形

如果RGB或DHCR批准的加租並不能涵蓋房東的經營支出，或者無法使房東維持足夠的租金收入，那麼房東可以向DHCR申請整幢建築物範圍內的加租。這一情況祇適用於那些DHCR已經批准此類加租並且簽發了政令的情況。若要瞭解相關資訊，可寫信寄給紐約州住房和社區重建部，郵寄地址是：New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR), 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433。

### 轉移

這項法律條款規定房客可以將其全部或部分減免額從一個租金調控住處轉移到另一處。當一位之前申領過SCRIE的房客搬入您的建築時，他或她必須在入住日期之前或之後的30天內向財政局SCRIE部門提交轉移申請 (Portability Application)。將主要根據房客在之前居住的公寓領取的最近期的租金減免額對新的減免金額進行重新計算。

欲瞭解更多詳情或下載SCRIE表格，  
請造訪財政局網站 [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance)  
或  
致電311。