

# 보조 스위트 인센티브 프로그램 프로그램 안내서

더 나은 지역 사회를 만드는 진정한 변화

2024 년 7 월



# 프로그램 안내서

## 차례

머리말 .....	2
프로그램 개요 .....	2
신청 자격 요건 .....	2
신청 준비 .....	4
신청 및 사전 승인 절차 .....	5
SSIP 탕감 가능 대출 .....	7
대출 탕감 .....	9
SSIP 대출금 지급 .....	10
문의 .....	10
자주 하는 질문(FAQ) .....	11

## 머리말

이 프로그램 안내서는 신청 자격, 대출 탕감 및 보조 스위트 인센티브 프로그램(SSIP) 신청 절차에 관한 정보를 신속하게 제공하고 있습니다. 프로그램 안내서는 신청 절차를 준비하고 알아보는 데 도움이 되는 이용 정보를 제공합니다. 여기에 나와 있는 정보는 일반적인 참고자료로 사용하기 위한 것입니다. 특정 프로그램 규정은 개별 상황에 따라 다를 수 있습니다.

자세한 내용은 [bchousing.org/secondary-suite](http://bchousing.org/secondary-suite) 에도 나와 있습니다.

## 프로그램 개요

SSIP 는 주택 소유자가 소속 지역 사회에서 저렴한 임대용 주택을 신설하는 데 도움을 줍니다. 이 프로그램은 자격을 갖춘 주택 소유자가 자신의 주택에 새로운 보조 스위트를 지어 [시중가보다 낮게](#) 임대할 수 있도록 재정 지원을 제공합니다. 유자격 주택 소유자는 공사 완료 후 리모델링 비용의 최대 50%(최대 \$40,000)까지 받을 수 있습니다.

이 프로그램은 조건을 준수할 경우 상환하지 않아도 되는 탕감 가능 대출 형태로 리베이트를 제공합니다. 자격 요건은 반드시 신설 스위트가 주택 소유자가 거주하는 동일한 주택에 있어야 하며 최소 5 년 동안 시중가보다 낮은 가격으로 임대되어야 합니다. 신청서 접수는 2024 년 5 월 2 일에 시작되었으며 연간 자금이 소진될 때까지 선착순으로 승인됩니다.

## 신청 자격 요건

SSIP 신청 자격을 갖추려면 반드시 다음 특정 조건을 충족하여야 합니다.

- 모든 주택 소유자는 캐나다 시민 또는 영주권자이어야 하며 연간 총 소득이 \$209,420 미만이어야 함.
- 신설 스위트는 주택 소유자의 주 거주 주택 ([승인된 BC 주 지자체 또는 적격 지역 지구](#) 중 하나에 위치하고 주택 가치가 \$2,150,000 미만)에 지어져야 함.
- 주택에 대한 기존 모기지는 두 개 이하이어야 함.

SSIP 취지상 주 거주 주택이란 주택 소유자가 연간 최소 6 개월 이상 영구적으로 거주하는 곳입니다. 주 거주 주택은 소득 신고서 및 정부 발급 신분증 등 공식 문서가 발송되는 곳입니다.

SSIP 대출은 해당 주택에 대한 모기지로 담보됩니다. SSIP 대출금은 공사가 완료되고 신설 보조 스위트에 대한 점유 허가서가 발급되면 지급됩니다.

## 신설 대상 보조 스위트에 대한 기준

- 자체 주방과 욕실이 완비된 합법적 독립형 신설 유닛이어야 함.
- 주 거주 주택에 있어야 함.
- 적격 스위트에는 주 거주 주택에 딸린 스위트, 차고 스위트, 띠채(laneway) 스위트 및 정원 스위트가 포함됨.
- 건축 허가는 2023년 4월 1일 이후에 발급되었어야 함.
- 공사가 시작되었거나 완료되었더라도 모든 자격 기준이 충족되고 건축 허가가 2023년 4월 1일 **이후**에 발급된 경우 여전히 신청 가능함.
- 신청서는 연간 자금이 소진될 때까지 선착순으로 접수됨.
- 보조 스위트를 합법적으로 만들 수 있도록 필요한 모든 허가 및 승인을 받아야 합니다. 스트라타 주민인 신청자는 보조 스위트에 적용되는 관련 규칙 및 규정을 스트라타와 확인하여야 함.

## SSIP 신청 자격이 안되는 경우

- 가치가 특정 한도를 초과하는 농장 주택
- 공사 중인 새 주택에 보조 스위트 추가하는 경우
- 기존 임대용 유닛을 개선하거나 이동식 주택, 캠핑카(RV) 또는 캠핑 트레일러를 사용하는 경우

## 신설 임대용 주택 창출

SSIP의 목표는 새로운 임대용 주택의 창출입니다. 기존 임대용 유닛을 업그레이드하는 것은 적용되지 않습니다.

건축 허가 없이 지어진 빈 스위트가 있는데 보조 스위트로 만들고자 하는 경우, 해당 지자체 또는 지역 지구에 문의하여 신청 자격이 있는지 확인하는 것이 좋습니다.

주 정부 웹사이트에서 다운로드 가능한 안내서 [홈 스위트 홈\(Home Suite Home\)](#)을 참조하면 보조 스위트 또는 주거용 추가 유닛(accessory dwelling unit)을 짓고 임대하는 것이 본인에게 적합한지 결정하는 데 도움이 됩니다.

## 가족 구성원은 임대 대상에서 제외

보조 스위트는 BC주 전역에서 장기 임대용 주택의 중요한 공급원입니다. SSIP는 주택 소유자가 공개 시장에 내놓을 추가 유닛을 창출하도록 지원하는 것이 목표입니다. 직계 가족이나 배우자, 형제자매, 부모, 자녀에게 임대하려는 사람들은 이 프로그램을 이용할 수 없습니다.

주택 소유자가 가족 구성원을 지원 중이거나 지원하기를 원하는 경우, [다세대 주택 개조 세금 환급금](#)과 같은 다른 프로그램을 이용할 수 있습니다.

## 적격 비용

SSIP 로 공사 비용의 최대 50%(최대 \$40,000)까지 총당하는 데 도움이 될 수 있습니다. 신청 자격을 갖추려면 스위트 신설에 드는 최소 비용은 \$20,000, 최소 SSIP 대출액은 \$10,000 입니다.

적격 비용은 다음과 같습니다.

- 건축 허가
- 설계 비용
- 구조 변경
- 전기 공사
- 자재 및 불박이 설비
- 일부 가전제품(한도 적용)

사적 확장 또는 조경 비용은 포함되지 않습니다. 탕감 가능 모기지로 제공된 대출은 주택 소유자가 프로그램의 규정을 준수하면 갚을 필요가 없습니다. SSIP 보조금은 공사가 완료되고 지자체 또는 지역 지구에서 해당 스위트에 대한 점유 허가를 발급한 후에만 지급됩니다.

## 신청 준비

자격 요건을 확인하고 지자체 또는 지역 지구에서 허가를 신청하세요. 이미 보조 스위트 공사를 하고 있는 중이면 2023 년 4 월 1 일 이후에 건축 허가가 발급된 경우 신청서가 고려됩니다.

### 1. SSIP 신청 자격 여부 알아보기

### 2. 공사 계획 및 신청 준비

- 먼저, 지역 규정이 본인의 주택에 보조 스위트를 허용하는지 확인합니다. 해당 지자체 또는 지역 지구에 확인하세요.
- 세무 컨설턴트, 재정 고문, 건축업자 등 다양한 전문가로부터 상담을 받습니다. 그들은 귀하의 상황에 맞게 계획을 세우는 데 도움을 줄 수 있습니다.
- 필요한 경우 공사비 대출을 준비합니다.
- 보조 스위트 공사를 계획합니다.
- 건축 허가를 신청합니다. 이 단계에서 전문가의 도움이 필요할 수 있습니다.

### 3. 주 신청자 지정

- 신청 절차 동안 주 연락인을 결정합니다. 본인이거나 다른 사람이어도 괜찮습니다. 주 연락인이 BC Housing 의 모든 질문에 답변합니다.
- 이 연락인은 모든 문서 제출을 처리하고, 연락처 정보를 최신 상태로 유지하며, BC Housing 의 SSIP 관련 질문에 답변합니다.

### 4. 서류 수집 및 온라인 신청

- [bchousing.org/secondary-suite](https://bchousing.org/secondary-suite) 에서 온라인 신청서를 제출합니다.
- 거주지, 소득 및 보험 증명서, 2023 년 4 월 1 일 이후 발급된 건축 허가 등 자격 증빙 문서를 업로드하여야 합니다.
- 지원되는 파일 형식은 PDF, JPG, JPEG, PNG, TIF 및 TIFF 입니다. 최대 파일 크기는 10MB 입니다.

## 신청 및 사전 승인 절차

### 신청에 필요한 서류

온라인 신청서를 제출할 때 증빙 서류를 제공합니다. BC 서비스 카드 계정에서 온라인 SSIP 신청서를 이용하세요.

BC 서비스 카드 계정이 없으면 [여기](#)에서 BC 서비스 카드 계정을 만들 수 있습니다.

주택 소유자는 SSIP 신청을 하려면 다음 문서를 업로드하여야 합니다.

- BC 운전면허증 또는 BC 서비스 카드
- 캐나다 시민권 또는 영주권 증명서(예: 캐나다 출생 증명서, 캐나다 여권, 시민권 증명서/카드 또는 영주권 카드)
- 가장 최근 소득 확정 세액 통지서 (Income Tax Notice of Assessment).
- 주 거주 주택 증빙서류 (BC 운전면허증 또는 공과금 청구서)
- 해당 지자체 또는 지역 지구에서 2023 년 4 월 1 일 이후 발급한 건축 허가
- 예상 건설 비용, 계약업자 견적 또는 견적을 뒷받침하는 기타 문서

### 신청 사전 승인

성공적인 신청자는 SSIP 보조금을 받기 전에 다음 단계를 설명하는 사전 승인서를 받게 됩니다.

#### 1. 모든 기존 대출 기관에 통지

- 주택 소유권에 등록된 모든 기존 대출 기관에 SSIP 모기지 사전 승인에 관하여 알립니다. BC Housing 에서 사전 승인서와 함께 통지서를 제공합니다.

#### 2. 보조 스위트 공사

- 공사 작업은 건축 허가가 완료되기 전 또는 BC Housing 의 보조금 사전 승인서 발급 후 24 개월 이내 중 먼저 도래하는 날짜에 완료되어야 합니다.
- 주택 소유자는 작업을 준비하고 관리할 책임이 있습니다.
- 작업은 근로자 재해 보상 위원회 등의 모든 관련 법률, 규정 및 안전 기준을 충족하여야 합니다.
- 필요한 경우 스트라타의 허가를 받아야 합니다.
- 본인 또는 가구 구성원이 완수한 인건비는 SSIP 대출 조건에 따라 적용되지 않습니다.
- 인건비는 주택 소유자가 아닌 유면허 계약업자가 수행하는 경우에만 적용됩니다.

#### 3. 점유 허가 받기

- 공사가 완료되면 해당 지자체 또는 지역 지구에서 점유 허가를 발급합니다. SSIP 계정에 로그인하여 공사 완료를 신고하고 필요한 문서를 제공하세요.

## 한도 변경

신청서가 \$40,000 미만으로 사전 승인되었으나 공사비가 증가한 경우 사전 승인된 금액에 대하여 증액 요청을 신청할 수 있습니다.

BC Housing 은 신청자의 요청을 확인하고 자격 및 자금 가용성에 따라 승인 여부를 알려드릴 것입니다. 요청이 승인되면 증액 금액이 나와 있는 새로운 사전 승인서를 받게 됩니다. 최대 총 사전 승인 금액은 \$40,000 입니다.

추가 보조금 요청을 제출할 때 다음을 제공하여야 합니다.

- 비용 증가를 입증하는 추가 또는 새로운 견적서나 영수증 사본
- 비용 증가의 이유에 대한 설명

## SSIP 탕감 가능 대출

SSIP 시험 프로그램에 따라 3 년간 최소 3,000 명의 주택 소유자가 대출을 받을 수 있습니다. 신청서는 연간 자금이 소진될 때까지 선착순으로 승인됩니다. 첫째 자금은 \$4,000 만 달러이며, 최대 \$40,000 달러의 대출을 1,000 명이 신청하기에 충분합니다.

### 대출

공사가 완료되고 유자격 주택 소유자가 점유 허가를 받으면 대출금이 지급됩니다. 대출금에 법률 비용 \$2,000 달러를 더한 금액이 주택 소유권에 5 년간 등록됩니다. 이자는 캐나다 로열 은행(Royal Bank of Canada) 프라임 레이트에 2%를 더한 수치를 기준으로 발생합니다.

매년 주택 소유자가 탕감 조건을 따르면 대출금의 20%가 탕감됩니다. 대출 조건이 충족되면 탕감 기간 동안 갚을 필요가 없습니다. 대출 조건이 충족되지 않을 경우, 대출금과 발생한 이자는 BC Housing 에 납부하여야 합니다.

### 예시

예상 또는 실제 공사 비용	SSIP 신청 자격	SSIP 대출금 (점유 허가 발급 후 지급)	주택 소유자 부담
\$18,000	없음 (최저 임계치 \$20,000 미만)	해당 없음	\$18,000
\$22,000	있음	\$11,000	\$11,000
\$60,000	있음	\$30,000	\$30,000
\$133,000	있음	\$40,000	\$93,000

아래 표는 최대 \$40,000 할인을 받는 주택 소유자에 대한 탕감 가능 대출 일정의 예시입니다.

일정	예	대출 잔금
공사 완료 점유 허가 발급 모기지 등록	탕감 가능 대출 \$40,000 와 BC Housing 의 법률 비용 \$2,000 가 주택 소유권에 등록됨.  점유 허가를 받은 주택 소유자는 BC Housing 에서 \$40,000 를 지급받음.	\$42,000
1 년차 말	모기지 등록 1 년 후, 주택 소유자는 탕감 조건을 충족하였음을 확인하는 연례 신고서를 작성함.  대출 원금의 20%(\$8,400)에 이자를 더한 금액이 탕감됨.	\$33,600

2 년차 말	2 년차가 지나면 주택 소유자는 탕감 조건을 충족하였음을 확인하는 연례 신고서를 제출함. 또 한번 대출 원금의 20%(\$8,400)와 이자가 탕감됨.	\$25,200
3 년차 말	3 년차가 지나면 주택 소유자는 탕감 조건을 충족하였음을 확인하는 연례 신고서를 제출함. 또 한번 대출 원금의 20%(\$8,400)와 이자가 탕감됨.	\$16,800
4 년차 말	4 년차가 지나면 주택 소유자는 탕감 조건을 충족하였음을 확인하는 연례 신고서를 제출함. 또 한번 대출 원금의 20%(\$8,400)와 이자가 탕감됨.	\$8,400
5 년차 말	5 년차가 지나면 마지막 20%(\$8,400)와 이자가 탕감되고 BC Housing 모기지 납부가 완료되어 해제됨.	\$0

### 연례 탕감 평가

매년 BC Housing 은 SSIP 대출을 받은 주택 소유자에게 탕감 신고서를 발송합니다. 탕감 신고서에는 대출자의 계정 상태가 요약되어 있습니다. 이 신고서를 작성하고 모든 요건을 충족하였음을 입증하는 문서를 제공하여야 합니다.

다음을 확인하여야 합니다.

- 해당 유닛이 임대된 개월 수
- 해당 주택이 여전히 본인의 주 거주지인지 여부
- 해당 유닛의 월세
- 가족 구성원에게 임대하지 않았음

탕감 대상 자격 입증에는 다음이 포함될 수 있습니다.

월세 소득 및 월세액 증명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 월세 소득이 나와 있는 소득 신고서(라인 12599)</li> <li>• 월세 영수증 또는 월세 입금이 나와 있는 은행 거래 내역서</li> <li>• 임대용 유닛에 대하여 서명된 임대차 계약서 사본</li> </ul>
소유권이 있는 각 주택 소유자의 주 거주지 입증 서류의 예	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유효한 BC 운전면허증 또는 BCID 사본</li> <li>• 올해 주택 소유자 보조금 신청서 사본</li> <li>• 최근 소득 신고서 사본</li> <li>• 유효한 공과금 청구서 사본</li> </ul>

### 대출 탕감

SSIP 대출금과 BC Housing 의 법률 비용 \$2,000 는 탕감 가능한 대출로 5 년간 소유권에 등록됩니다. 이는 다음 프로그램 요건이 모두 충족되는 각 연차에 20%씩 면제됩니다.

- 해당 주택은 여전히 주택 소유자의 주 거주지이어야 함.
- 보조 스위트는 [주택 임대차법](#)을 준수하는 임대차 계약에 따라 임대되어야 함. 진행 중인 월간 임대 또는 최소 1 년 고정 기간 임대 가능. 단기 또는 휴가용 임대는 허용되지 않음.
- 해당 유닛은 전년도에 최소 10 개월간 임대되었어야 함.
- 탕감 기간 안에 점유가 시작되는 새 세입자마다 보조 스위트의 월세는 [저비용 월세 수준](#) 이하이어야 함.
  - 월세 인상은 주택 임대차국에서 정한 한도를 초과하여서는 안 됨.
- 세입자는 주택 소유자의 직계 가족 구성원(배우자나 자녀, 부모, 형제자매)이 아니어야 함.

## SSIP 대출금 지급

주택 소유자는 사전 승인을 받은 후 해당 지자체 또는 지역 지구로부터 점유 허가를 받기 전에 공사가 완료되도록 할 책임이 있습니다. 점유 허가를 받으면 SSIP 계정에 로그인하고 업데이트하여 증빙 서류를 제출하여야 합니다.

### 제출 서류

- 점유 허가 - BC Housing 은 허가 발급 시기에 따라 신청 자격 확인을 위하여 추가 정보를 요청할 수 있음. 모든 청구서와 영수증에는 계약업자의 사업자 번호(BN) 또는 GST 등록 번호가 나와 있어야 함.
- 변호사 또는 공증인의 이름 및 연락처 정보
- 해당 주택에 대한 이해관계가 있는 모든 기존 대출 기관이 서명한 '모기지 보유자의 동의 및 통지'. 사전 승인 패키지의 일부로 제공.
- '모기지 보유자의 동의 및 통지'가 모든 기존 대출 기관에 제공되었음을 확인하는, 모든 주택 소유자가 서명한 SSIP 주택 소유자 신고서. 사전 승인 패키지의 일부로 제공.
- 주택 소유자의 보조 스위트에 대한 보험 증명서

또한, 주택 소유자는 다음을 포함한 법정 선언서를 작성하여야 합니다.

- 스위트의 유형, 방의 개수 및 장애인 편의 시설에 관한 정보
- 보조 스위트 공사 관련 모든 작업이 완료되었다는 신고
- 승인된 모기지 금액과 상관없이 주택 소유자당 평생 한 번의 SSIP 대출만 허용됨을 인정
- 모기지 탕감을 받을 자격에 대한 전체 프로그램 요건에 대한 이해
- 모기지는 등록되며 프로그램 요건이 충족되지 않는 경우 최대 10 년까지 매년 연장 가능. 연장 여부는 BC Housing 의 단독 재량.
- 주택 소유자가 SSIP 자격 요건을 따르지 않고 BC Housing 이 제기한 문제를 해결하지 않는 경우 모기지를 즉시 완납하여야 함을 인정

법정 선언서가 작성되면 BC Housing 은 SSIP 모기지 패키지를 마련합니다. 그런 다음 주택 소유자의 변호사에게 전달하여 소유권에 대한 집행 및 등록을 합니다. BC Housing 은 모기지 서류가 완비되었다는 확인을 받으면 SSIP 대출금을 주택 소유자의 변호사에게 전달하여 지급합니다.

## 문의

궁금한 점이 있으면 아래 FAQ 섹션을 참조하세요.

604-439-4727 또는 1-877-757-2577 로 전화하여 옵션 3 을 선택하세요. 또는 [보조 스위트 웹 양식](#)을 통하여 연락하셔도 좋습니다.

## 자주 하는 질문(FAQ)

### 주 거주 주택이란?

주 거주 주택은 주택 소유자가 일년에 최소 6 개월 이상 영구적으로 거주하는 주택입니다. 이 거주 주소는 소득 신고서, 차량 등록증 및 정부 발급 신분증 발송 등 용도로 사용됩니다.

### "시중가보다 낮게"는 무슨 뜻인가요?

SSIP 에 따라 저비용 월세 및 시중가보다 낮은 월세로 간주되려면 세입자의 월세가 해당 지역의 [저비용 월세 수준](#)을 초과하여서는 안 됩니다.

### 허가 신청 또는 공사 비용이 발생하기 전에 할인에 대한 사전 승인을 받을 수 있나요?

아니요. 이 프로그램에 참여하려면 지자체가 발급한 승인된 허가 및 스위트 설계 및 공사에 대한 견적 사본을 BC Housing 에 제출하여야 합니다.

### 내가 속한 지자체 또는 지역 지구는 건축 허가를 발급하지 않는데 저도 자격이 있나요?

SSIP 는 3 년짜리 시험 프로그램입니다. 첫 해의 경우, 신청 자격 요건은 건물 준공 검사 서비스를 제공하는 승인된 BC 주 지자체 또는 지역 지구 중 한 곳에 거주하는 주택 소유자로 제한합니다. 자격 기준에 대한 향후 변경 내용과 승인된 지자체 및 지역 지구 목록은 당사 [웹사이트](#)에 나와 있습니다.

### 단채 주택을 지을 수 있나요?

예. 새로운 유닛은 독립형이어야 하며 요리, 수면, 우편물 받기 등 일상 활동에 대한 접근성이 있어야 합니다.

### 방을 개별적으로 임대할 수 있나요?

아니요. 적격 보조 스위트는 주방, 욕실 및 별도의 출입구를 갖춘 합법적 독립형 유닛이어야 합니다.

### 주택 소유자가 새로 공사한 스위트에 입주하고 본채를 임대할 수 있나요?

예, 주택 소유자가 프로그램의 모든 조건을 충족하는 경우 가능합니다. 본채는 BC Housing 이 정한 [저비용 월세 수준](#) 이하로 임대하여야 합니다. 직계 가족(배우자, 형제자매, 부모, 자녀)에게는 임대할 수 없습니다.

### 직계 가족에게 임대할 수 없는 이유는?

보조 스위트 인센티브 프로그램은 활용도가 낮은 공간이 있는 주택 소유자가 절실히 필요한 추가 주택을 창출하도록 장려하고 지원합니다. 이 프로그램은 공개 임대 시장용 주택을 창출하고자 하는 주택 소유자를 대상으로 합니다.

### BC Housing 법률 비용이란?

SSIP 모기지로 담보되는 금액은 제공된 할인 대상 금액에 BC Housing 의 법률 비용 \$2,000 를 더한 금액입니다. 여기에는 모기지 준비 및 해제와 관련된 모든 지급액과 세금이 포함됩니다.

### 할인을 받았으나 5 년 기간이 끝나기 전에 더는 기준을 충족하지 못하면 어떻게 되나요?

프로그램 참여 자격이 더는 없는 경우, 미납 원금 잔액과 발생한 이자를 상환할 책임이 있습니다.

자격 상실은 탕감 기간 동안 해당 주택 매각 또는 해당 주택이 더는 주택 소유자의 주 거주지가 아니거나 월세가 더는 시중가보다 낮지 않은 등 탕감 가능 대출의 조건을 더는 충족하지 않는 다양한 이유로 발생할 수 있습니다.

### 어디에서 신청할 수 있나요?

유자격 주택 소유자는 [bchousing.org/secondary-suite](http://bchousing.org/secondary-suite) 에서 온라인으로 신청서를 제출할 수 있습니다. 신청서는 연간 자금이 소진될 때까지 선착순으로 승인됩니다. [신청 자격 기준](#) 을 검토하시기를 권장합니다. 그런 다음 신청을 위한 정보를 수집하는 절차를 밟을 수 있습니다.

### 5 년이 지나면 어떻게 되나요? 그 후에는 스위트에 대하여 시중가 월세를 받을 수 있나요?

임대인은 주택 임대차법에 따른 의무를 계속 준수하여야 합니다. BC 주 임대인은 매년 주택 임대차국에서 게시하는 최대 허용 인상액을 기준으로 기존 세입자에게 연간 월세 인상액을 통지할 수 있습니다.

대출금이 완전히 탕감된 후에는 새로운 세입자와 임대차 계약을 체결할 때 월세를 제약 없이 부과할 수 있습니다. 이는 주택 임대차법과 일치합니다.