

# 释放家庭施放



宅基地豁免可免除房屋的房产税。此项豁免还保护居民的房屋免受房产税，债权人以及房主配偶去世所造成的情况的影响。宅基地豁免可确保尚存的配偶有住所。该豁免仅适用于主要居所，不能针对其他地方的其他财产主张免税权。在某些州，宅基地保护是自动的。但是，在另一些情况下，房主必须向国家提出免除宅基地的要求。

## 什么是宅基地豁免？

房屋免税是一项法律规定，可在房主的配偶去世或宣布破产后，使房屋免受某些债权人的侵害。宅基地免税还可以为尚存的配偶提供持续的财产税减免，这是按等级进行的，这样评估价值较低的房屋将受益最大。

宅基地豁免是有帮助的，因为它旨在提供有形住所和经济保护，这可以阻止强迫出售主要住宅。但是，如果房主拖欠抵押贷款，宅基地豁免不会阻止或阻止银行取消抵押品赎回权。当银行由于未能及时支付抵押贷款而拥有房屋时，便会发生丧失抵押品赎回权。

免除宅基地税有助于保护房屋价值的一部分免受房产税的侵害。房主可能需要申请福利，并应向当地政府咨询如何申请。

## 宅基地豁免的工作方式

除新泽西州和宾夕法尼亚州等某些州外，每个州或地区都可以找到房屋免税条款。但是，免税的适用方式以及对债权人的保护程度因州而异。房屋免税在某些州是自动的，而在另一些州，房主必须向州提出索赔才能获得。

由于宅基地财产被视为一个人的主要居住地，因此对其他拥有的财产，即使是住所，都不能主张任何豁免。此外，如果尚存的配偶搬迁了主要居所，则他们必须重新申请豁免。

## 宅基地豁免下的债权人保护

宅基地财产的豁免权因州而异。更为常见的是，根据州的不同，对债权人的保护限额在5,000美元至500,000美元之间，许多州在30,000至50,000美元之间。

但是，保护限制不是针对房屋的价值，而是针对房屋所有者的权益-财产的价值减去该财产的抵押和其他金融债权的余额。如果持有的资产少于限额，房主就不会被迫出售财产以使债权人受益。但是，如果宅基地的权益超过限额，尽管可以允许宅基地保留部分收益，但债权人可以强制出售。

此外，对宅基地财产的保护不适用于有担保债权人，例如持有房屋抵押贷款的银行。取而代之的是，房主仅受到不受抵押的债权人的保护，这些人可能会追求房屋价值来满足针对房主资产的债权。

## 破产保护

破产保护有一个转折点。对于2019年4月1日之后提交的破产案件，如果所有者权益不超过\$ 25,150，则联邦破产法禁止房屋出售。对于在此之前提起的案件，免税额为23,675.67美元。在大多数州，房主被迫使用州限额，无论如何，这通常是更有利的。但是，大约三分之一的州允许使用联邦或适用的州限制。

## 扣除宅基地豁免

房屋税或财产税通常是根据当地政府税务评估员办公室对财产的评估价值而对房屋征收的。宅基地税可以是财产价值的一定百分比或固定数额。

根据当地州法律，免征宅基地税可能会持续减少财产税。这些豁免可以帮助尚存的配偶在其伴侣的死亡使他们的收入减少之后留在自己的家中。

宅基地免税通常提供固定的税收折扣，例如免除评估价值的前50,000美元，其余部分按正常税率征税。例如，使用免税额为50,000美元的房屋，价值150,000美元的房屋仅需按评估价值100,000美元的税额征税，而价值75,000美元的房屋则仅需按25,000美元的税额征税。

固定房屋免税基本上将物业税转变为累进税，这对那些拥有更适中住房的人更有利。

要获得免除宅基地的资格，房主必须将财产作为永久居留权使用。对于其他可能位于其他地方的财产，不能要求获得宅基地豁免。

## 宅基地豁免示例

假设您房屋的评估价值为\$ 300,000，物业税率为1%。您的财产税账单为\$ 3,000。但是，如果您有资格获得\$ 50,000的房屋免税额，则房屋的应税价值将降至\$ 250,000，这意味着您的税费将降至\$ 2,500

## 申请宅基地豁免

有关宅基地免税的详细信息，请直接转到您所在的县或地方税