

가정집 면제



농가 면제는 주택에 대한 재산세 면제를 제공합니다. 면제는 또한 재산세, 채권자 및 주택 소유자의 배우자의 사망으로 인해 발생하는 상황으로부터 거주자의 주택 가치를 보호합니다. 농가 면제는 생존 배우자가 심터를 갖도록 보장합니다. 면제는 주 거주지에만 적용되며 다른 곳에서는 다른 부동산에 대해 청구 할 수 없습니다. 일부 주에서는 주택 보호가 자동으로 이루어집니다. 그러나 다른 경우에는 주택 소유자가 주에 주택 면제 청구를 제출해야 합니다.

농가 면제란 무엇입니까?

농가 면제는 주택 소유자의 배우자의 사망 또는 파산 선언 이후 일부 채권자로부터 주택을 보호하는 데 도움이 되는 법적 조항입니다. 농가 세금 면제는 또한 생존 배우자에게 지속적인 재산세 감면을 제공 할 수 있으며, 이는 평가 가치가 낮은 주택이 가장 많은 혜택을 받을 수 있도록 점진적으로 이루어집니다.

농가 면제는 물리적 심터와 재정적 보호를 모두 제공하도록 설계되어 주 거주지의 강제 판매를 차단할 수 있기 때문에 도움이 됩니다. 그러나 주택 소유자가 주택 담보 대출을 불이행하는 경우 주택 면제가 은행 차압을 방지하거나 중지하지 않습니다. 차압은 적시에 모기지 지불을 하지 않아 은행이 주택을 소유 할 때 발생합니다.

농가 면제는 재산세로부터 주택 가치의 일부를 보호하는 데 도움이 됩니다. 주택 소유자는 혜택을 신청해야 할 수 있으며 방법을 현지 정부에 확인해야 합니다.

홈스테드 면제가 작동하는 방식

농가 면제 조항은 뉴저지 및 펜실베이니아와 같은 일부 예외를 제외하고 모든 주 또는 준주에서 발견됩니다. 그러나 면제가 적용되는 방식과 채권자에 대한 보호 수준은 주마다 다릅니다. 주택 면제는 일부 주에서는 자동 혜택이며, 다른 주에서는 주택 소유자가 이를 받기 위해 주에 청구를 제출해야 합니다.

농가 재산은 개인의 주 거주지로 간주되므로 다른 소유 재산, 심지어 거주지에 대해서도 면제를 청구 할 수 없습니다. 또한, 생존 배우자가 주 거주지를 이전하는 경우 면제를 위해 다시 제출해야 합니다.

농가 면제에 따른 채권자로부터의 보호

농가 부동산에 대한 면제는 주마다 다릅니다. 더 일반적인 것은 주에 따라 \$ 5,000 ~ \$ 500,000 범위의 채권자 보호 한도이며, 많은 주가 \$ 30,000 ~ \$ 50,000 범위에 있습니다.

그러나 보호 한도는 주택의 가치가 아니라 주택 소유자의 자기 자본 (부동산 가치에서 모기지 잔액 및 해당 재산에 대한 기타 재정적 청구 금액을 뺀 값)에 대한 것입니다. 보유 지분이 한도 미만인 경우 주택 소유자는 채권자에게 이익을 주기 위해 부동산을 팔도록 강요 할 수 없습니다. 그러나 주택의 지분이 한도를 초과하면 주택 소유자가 수익의 일부를 유지할 수 있지만 채권자는 판매를 강요 할 수 있습니다.

또한 주택에 대한 모기지를 보유하고 있는 은행과 같은 담보 채권자에게는 주택 재산에 대한 보호가 적용되지 않습니다. 대신, 주택 소유자는 주택 소유자의 자산에 대한 청구를 충족시키기 위해 주택 가치를 추구 할 수 있는 무담보 채권자로부터 만 보호됩니다.

파산 보호

파산 보호에 관해서는 반전이 있습니다. 2019년 4월 1일 이후에 접수된 파산 사건의 경우 연방 파산법은 소유자의 자본이 \$ 25,150를 초과하지 않는 경우 주택 판매를 차단합니다. 그 이전에 제기된 사례의 경우 면제는 \$ 23,675.67입니다. 대부분의 주에서 주택 소유자는 주 제한을 강제로 사용해야 하는데, 이는 어쨌든 더 유리한 경우가 많습니다. 그러나 3 개 주 중 약 1 개 주에서 연방 또는 해당 주 제한을 사용할 수 있습니다.

농가 면제 공제

주택 세 또는 재산세는 일반적으로 지방 정부 세무사 사무실에서 평가한 부동산 가치를 기준으로 주택에 적용됩니다. 농가 세금은 부동산 가치의 백분율 또는 고정 금액 일 수 있습니다.

농가 세금 면제는 지방 주법에 따라 재산세를 지속적으로 감면 할 수 있습니다. 이러한 면제는 배우자의 사망으로 인해 소득이 감소한 후에도 생존 배우자가 집에 머무르는 데 도움이 될 수 있습니다.

홈스테드 면제는 일반적으로 정가 액의 첫 \$ 50,000를 면제하고 나머지는 정상 세율로 과세되는 등 고정된 세금 할인을 제공합니다. 예를 들어, \$ 50,000의 주택 공제를 사용하면 \$ 150,000의 주택 가치는 \$ 100,000의 감정 가치에만 과세되고 \$ 75,000의 주택 가치는 \$ 25,000에 대해서만 과세됩니다.

고정 농가 세금 면제는 본질적으로 재산세를 더 겸손한 주택을 가진 사람들에게 더 유리한 누진세로 전환합니다.

주택 면제를 받으려면 주택 소유자가 해당 부동산을 영주권으로 점유해야 합니다. 다른 곳에 위치 할 수 있는 다른 재산에 대해서는 농가 면제를 청구 할 수 없습니다.

농가 면제의 예

집의 감정가가 \$ 300,000이고 재산 세율이 1 %라고 가정 해 보겠습니다. 귀하의 재산세 청구서는 \$ 3,000입니다. 그러나 \$ 50,000의 농가 세금 면제를 받을 자격이 있다면 집의 과세 대상 가치가 \$ 250,000로 떨어질 것입니다. 즉, 세금 청구서가 \$ 2,500으로 떨어질 것입니다.

홈스테드 면제 신청

홈스테드 면세에 대한 자세한 내용은 카운티 또는 지방 세무사 웹사이트로 직접 이동하십시오. 일부 주에서는 신청서 작성을 요구합니다. 주의 신청 마감일을 준수하는지 확인하십시오.