

NHÀ Ở MIỄN THUẾ



Miễn trừ gia cư cung cấp miễn thuế tài sản đối với một ngôi nhà. Việc miễn trừ cũng bảo vệ giá trị của ngôi nhà của cư dân khỏi thuế bất động sản, chủ nợ và các trường hợp phát sinh từ cái chết của vợ / chồng chủ nhà. Miễn trừ gia cư đảm bảo rằng người phối ngẫu còn sống có nơi ở. Việc miễn trừ chỉ áp dụng cho một nơi cư trú chính và không thể được yêu cầu cho một tài sản khác ở nơi khác. Ở một số tiểu bang, bảo vệ trang trại là tự động; tuy nhiên, ở những nơi khác, chủ nhà phải nộp

Miễn trừ Homestead là gì?

Miễn trừ gia cư là một điều khoản pháp lý giúp bảo vệ ngôi nhà khỏi một số chủ nợ sau cái chết của vợ / chồng chủ nhà hoặc tuyên bố phá sản. Việc miễn thuế nhà ở cũng có thể cung cấp cho vợ / chồng còn sống được giảm thuế tài sản liên tục, được thực hiện theo thang điểm để những ngôi nhà có giá trị được đánh giá thấp hơn được hưởng lợi nhiều nhất.

Việc miễn trừ gia cư là hữu ích vì nó được thiết kế để cung cấp cả nơi ở vật chất và bảo vệ tài chính, có thể ngăn chặn việc buộc phải bán một nơi ở chính. Tuy nhiên, việc miễn trừ nhà ở không ngăn chặn hoặc ngăn chặn việc ngân hàng xiết nhà nếu chủ nhà không trả được nợ thế chấp của họ. Việc tịch thu nhà xảy ra khi một ngân hàng chiếm giữ một căn nhà do không thanh toán tiền thế chấp đúng hạn.

Việc miễn thuế nhà ở giúp che chắn một phần giá trị của ngôi nhà khỏi thuế bất động sản. Chủ nhà có thể cần phải nộp đơn xin trợ cấp và nên kiểm tra với chính quyền địa phương của họ về cách làm như vậy.

Cách thức Hoạt động của Miễn trừ Homestead

Điều khoản miễn trừ gia cư được áp dụng ở mọi tiểu bang hoặc vùng lãnh thổ với một số ngoại lệ, chẳng hạn như New Jersey và Pennsylvania. Tuy nhiên, mức độ miễn trừ được áp dụng như thế nào và mức độ bảo vệ mà nó dành cho các chủ nợ lại khác nhau theo từng tiểu bang. Miễn trừ gia cư là một quyền lợi tự động ở một số tiểu bang trong khi ở những tiểu bang khác, chủ nhà phải nộp đơn yêu cầu với tiểu bang để nhận được nó.

Vi bất động sản ở nhà dân được coi là nơi cư trú chính của một người, nên không có quyền miễn trừ nào có thể được yêu cầu đối với tài sản thuộc sở hữu khác, ngay cả nhà ở. Hơn nữa, nếu một người vợ / chồng còn sống di chuyển nơi cư trú chính của họ, họ phải nộp đơn lại để được miễn trừ.

Bảo vệ khỏi các chủ nợ theo chế độ miễn thuế ở nhà

Các trường hợp miễn trừ cho các tài sản ở nhà dân khác nhau giữa các tiểu bang. Phổ biến hơn là giới hạn bảo vệ khỏi các chủ nợ nằm trong khoảng từ \$ 5.000 đến \$ 500.000, tùy thuộc vào tiểu bang, với nhiều tiểu bang trong khoảng \$ 30.000 đến \$ 50.000.

Tuy nhiên, các giới hạn bảo vệ không dành cho giá trị của ngôi nhà, mà đối với vốn chủ sở hữu của chủ sở hữu trong đó — giá trị của tài sản trừ đi số dư của khoản thế chấp và các yêu cầu tài chính khác đối với tài sản đó. Nếu vốn chủ sở hữu nằm giữ nhỏ hơn giới hạn, chủ nhà không thể bị buộc phải bán tài sản để thu lợi cho các chủ nợ. Tuy nhiên, nếu vốn chủ sở hữu của chủ nhà vượt quá giới hạn, các chủ nợ có thể buộc phải bán, mặc dù chủ nhà có thể được phép giữ một phần số tiền thu được.

Bảo vệ phá sản

Có một bước ngoặt khi nói đến bảo hộ phá sản. Đối với các trường hợp phá sản được nộp sau ngày 1 tháng 4 năm 2019, luật phá sản liên bang cấm bán nhà nếu vốn chủ sở hữu không vượt quá 25.150 đô la. Đối với các trường hợp được đưa ra trước đó, mức miễn thường là \$ 23.675,67 Ở hầu hết các tiểu bang, chủ nhà buộc phải sử dụng các giới hạn của tiểu bang, dù sao thì thường có lợi hơn. Tuy nhiên, khoảng một trong ba tiểu bang cho phép sử dụng giới hạn liên bang hoặc tiểu bang hiện hành.

Khấu trừ tiền miễn thuế ở nhà

Thuế nhà hoặc thuế tài sản thường được áp dụng cho các ngôi nhà dựa trên giá trị của tài sản được đánh giá bởi văn phòng đánh giá thuế của chính quyền địa phương. Thuế nhà ở có thể là phần trăm giá trị của bất động sản hoặc một số tiền cố định.

Việc miễn thuế nhà ở có thể giúp giảm thuế tài sản liên tục tùy thuộc vào luật của tiểu bang địa phương. Những miễn trừ này có thể giúp những người phối ngẫu còn sống vẫn ở trong nhà của họ sau khi thu nhập của họ bị giảm do người bạn đời của họ qua đời.

Miễn giảm thuế nhà thường cung cấp một khoản chiết khấu cố định đối với thuế, chẳng hạn như miễn 50.000 đô la đầu tiên của giá trị được đánh giá, với phần còn lại được đánh thuế theo tỷ lệ thông thường. Ví dụ, sử dụng miễn thuế gia đình trị giá 50.000 đô la, một ngôi nhà trị giá 150.000 đô la sẽ chỉ bị đánh thuế trên 100.000 đô la giá trị được đánh giá, và một ngôi nhà có giá trị 75.000 đô la sau đó sẽ chỉ bị đánh thuế trên 25.000 đô la.

Miễn giảm thuế nhà cố định về cơ bản biến thuế bất động sản thành thuế lũy tiến có lợi hơn cho những người có nhà khiêm tốn hơn.

Để đủ điều kiện được miễn trừ gia cư, chủ nhà phải sử dụng bất động sản làm nơi cư trú thường xuyên của họ. Không thể yêu cầu miễn trừ gia cư cho bất kỳ tài sản nào khác có thể nằm ở nơi khác.

Ví dụ về Miễn thường ở nhà trọ

Giả sử giá trị được đánh giá của ngôi nhà của bạn là 300.000 đô la và thuế suất thuế bất động sản của bạn là 1%. Hóa đơn thuế tài sản của bạn sẽ bằng \$ 3.000. Nhưng nếu bạn đủ điều kiện để được miễn thuế nhà ở là 50.000 đô la, giá trị tính thuế của ngôi nhà của bạn sẽ giảm xuống 250.000 đô la, có nghĩa là hóa đơn thuế của bạn sẽ giảm xuống còn 2.500 đô la.