



GIẢM BỚT THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN: CHUYỂN NHƯỢNG TRONG GIA ĐÌNH

May 2015

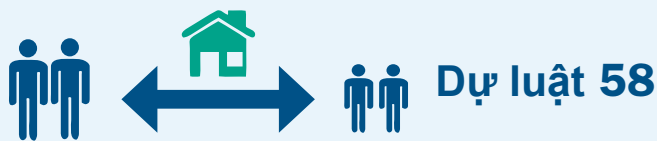
BẠN CÓ BIẾT là chủ sở hữu bất động sản ở California có thể tránh bị tái thẩm định theo trị giá thị trường nếu bất động sản được chuyển nhượng từ cha mẹ, con cái hoặc ông bà?

Vui lòng xem bên dưới để có thêm thông tin.



Chuyển nhượng từ Cha mẹ sang Con cái

Chuyển nhượng từ Cha mẹ sang Con cái: được cử tri California thông qua vào năm 1986, **Dự luật 58** cho phép chuyển nhượng bất động sản giữa cha mẹ và con cái (cả hai chiều) mà không cần phải tái thẩm định nếu đáp ứng được một số điều kiện.



DANH SÁCH ĐIỀU KIỆN

Con Đủ điều kiện

- Con ruột
- Con riêng
- Con nuôi trước tuổi 18
- Con rể hoặc con dâu
- Vợ hay chồng của con đủ điều kiện cho đến khi ly hôn, hoặc tái hôn của vợ hoặc chồng nếu hôn nhân đã chấm dứt bằng cái chết

Chuyển nhượng Hợp lệ

- Việc bán, tặng, thừa kế, hoặc chuyển nhượng qua ủy thác

Bất động sản Đủ điều kiện

- Không giới hạn trị giá nếu nó là nơi ở chính của người chuyển nhượng quyền sở hữu
- Triệu đầu tiên của trị giá bất động sản nếu không phải là nơi ở chính (xem câu hỏi 3 FAQ)

Chuyển nhượng từ Ông bà sang Cháu

Chuyển nhượng từ Ông bà sang Cháu: được cử tri California thông qua năm 1996, **Dự luật 193** cho phép chuyển nhượng bất động sản từ ông bà sang cháu (một chiều) mà không cần phải tái thẩm định nếu đáp ứng được một số điều kiện.



DANH SÁCH ĐIỀU KIỆN

Cháu Đủ điều kiện

Bất cứ đứa con nào của người thuộc diện “Con Đủ điều kiện” (bên trái) nếu:

- Cha mẹ của đứa cháu chết trước ngày chuyển nhượng

HOẶC LÀ

- Ông bà của đứa cháu đã chết, và cha mẹ vợ hoặc cha mẹ chồng còn sống đã tái hôn trước ngày chuyển nhượng

Chuyển nhượng Hợp lệ

- Việc bán, tặng, thừa kế, hoặc chuyển nhượng qua ủy thác

Bất động sản Đủ điều kiện

- Không giới hạn trị giá nếu nó là nơi ở chính của người chuyển nhượng quyền sở hữu
- Triệu đầu tiên của trị giá bất động sản nếu không phải là nơi ở chính (xem câu hỏi 3 FAQ)

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

CÂU HỎI 1: LÀM THẾ NÀO ĐỂ NỘP ĐƠN XIN MIỄN TÁI THẨM ĐỊNH THEO DỰ LUẬT 58 HOẶC DỰ LUẬT 193?



Câu trả lời 1: Tải về, điền đầy đủ, và gửi trả lại Mẫu BOE-58-AH (Dự luật 58) và Mẫu BOE-58-G (Dự luật 193) cho văn phòng chúng tôi. Các mẫu có thể được tìm thấy trên trang web của chúng tôi là sfassessor.org. Bạn cũng có thể đến văn phòng chúng tôi tại City Hall, Phòng 190 trong giờ hành chính (Thứ Hai đến thứ Sáu, 08:00 giờ sáng đến 05:00 giờ chiều) để lấy mẫu đơn. Điền vào mẫu và gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào, xin vui lòng gọi (415) 701 2311.

CÂU HỎI 2: NẾU CON GÁI TÔI ĐÃ QUA ĐỜI VÀ CON RỂ TÔI KHÔNG TÁI HÔN THÌ CÁC CHÁU NGOẠI CỦA TÔI CÓ ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHỖ DỰ LUẬT 193 HAY KHÔNG? NẾU TÔI YÊU CẦU CON RỂ TÔI NỘP ĐƠN TỪ BỎ QUYỀN LỢI ĐỂ ĐƯỢC COI NHƯ ĐÃ CHẾT TRƯỚC THÌ NHƯ THẾ NÀO?



Câu trả lời 2: Con rể của bạn vẫn được coi là một đứa “con đủ điều kiện”, do đó các cháu của bạn sẽ không đủ điều kiện để nhận được các quyền lợi của Dự luật 193. Nộp đơn từ bỏ quyền lợi sẽ không thay đổi tình trạng này vì Hiến pháp California đòi hỏi một đứa “con đủ điều kiện” phải thực sự đã chết để đáp ứng đầy đủ các đòi hỏi của Dự luật 193. Tuy nhiên, nếu con rể của bạn tái hôn, anh ta sẽ không còn được định nghĩa như là một đứa “con đủ điều kiện” theo Dự luật 193. Trong trường hợp này, các cháu của bạn sẽ trở thành đủ điều kiện.

CÂU HỎI 3: TÔI CHO CÁC CON TÔI NHIỀU BẤT ĐỘNG SẢN. TÔI CÓ THỂ QUYẾT ĐỊNH LÀ BẤT ĐỘNG SẢN NÀO SẼ ĐƯỢC MIỄN TÁI THẨM ĐỊNH HAY KHÔNG?



Câu trả lời 3: Xin hãy nhớ rằng việc chuyển nhượng hợp lệ nhà ở chính có thể được miễn tái thẩm định mà không có giới hạn về trị giá. Tuy nhiên, các bất động sản khác có thể được miễn nếu trị giá thẩm định tích lũy của chúng không vượt quá 1 triệu đô la cho mỗi người chuyển nhượng (tức là một cặp bố mẹ hoặc một người chuyển nhượng, mỗi người có thể chuyển 1 triệu đô la từ các bất động sản không phải là nhà ở chính, tổng cộng là 2 triệu đô la). Sự miễn trừ sẽ được ban trên cơ sở cái nào xin đầu tiên.

KHI NÀO THÌ PHẢI KHAI BÁO?

Đề hội đủ điều kiện bớt thuế hồi tố đến ngày chuyển nhượng, bạn phải nộp đơn khai đến Thẩm định viên:

- Trong vòng ba năm của ngày chuyển nhượng
- HOẶC**
- Trước khi chuyển nhượng cho một bên thứ 3 nếu sở hữu dưới ba năm

Đơn nộp không đúng thời hạn sẽ chỉ được hiệu lực kể từ năm thẩm định mà đơn khai được nộp.

Ngoại lệ: Nếu một thông báo về thẩm định bổ sung hoặc thoát thẩm định được gửi đi sau hai hạn chót, người đóng thuế vẫn hội đủ điều kiện được bớt thuế hồi tố nếu đơn khai được nộp trong vòng sáu tháng của ngày thông báo.

** Lưu ý sử dụng: Các thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như là tư vấn pháp lý mà được thiết kế chỉ để thông báo cho công chúng về các cơ hội giảm thuế được xử lý bởi Văn phòng của Thẩm định viên-Quản lý Hồ sơ. Nếu bạn có bất kỳ câu hỏi liên quan đến tài chính cá nhân của bạn, xin khuyên bạn nên tham khảo với một luật sư hoặc một kế toán viên được chứng nhận.