

Chương trình Giảm trừ Thuế Bất động sản cho Người già và Người khuyết tật

Thông tin Cơ bản về Chương trình

Chương trình dành cho các chủ sở hữu bất động sản đáp ứng các tiêu chí về độ tuổi, thu nhập và quyền sở hữu sau đây:

1 - ĐỘ TUỔI:

- Chủ sở hữu phải ít nhất 61 tuổi vào ngày 31 tháng 12 của năm trước khi đến hạn nộp thuế (tức là tối thiểu 62 tuổi trong năm miễn thuế). (phải có bằng chứng về độ tuổi)

HOẶC,

KHUYẾT TẬT:

- Chủ sở hữu không thể làm việc do bị khuyết tật thì sẽ không có yêu cầu về độ tuổi. (phải có bằng chứng về tình trạng khuyết tật)
- HOẶC, Các cựu chiến binh được chứng nhận và đang nhận tiền trợ cấp từ Bộ Cựu chiến binh Hoa Kỳ cho tổng tỉ lệ khuyết tật liên quan đến quá trình thực hiện công vụ. (tài liệu được yêu cầu)

VÀ,

2- THU NHẬP:

- Người cao tuổi có thu nhập khả dụng, thu nhập hộ gia đình hàng năm:
 - o Từ 40.000 USD trở xuống áp dụng từ năm 2016 trở đi HOẶC
 - o Từ 35.000 USD trở xuống áp dụng từ năm 2015 trở về trước
 - Thu nhập khả dụng sẽ BAO GỒM các khoản mục không được Sở Thuế vụ (IRS) coi là thu nhập, chẳng hạn như tất cả các khoản thu nhập an sinh xã hội, thu nhập lợi tức chịu thuế hoặc không chịu thuế.
 - Và sẽ KHÔNG CHO PHÉP các khoản như lỗ vốn hoặc khấu hao cho thuê để giảm thu nhập.
 - Một danh sách toàn diện hơn về thu nhập khả dụng được cung cấp ở cuối phần hỏi đáp.

Thu nhập hộ gia đình bao gồm quý vị, vợ/chồng của quý vị, bạn đời hoặc người thuê chung sống với quý vị và người có quyền sở hữu đối với bất động sản.

(Yêu cầu bằng chứng về thu nhập từ các biên nhận, cuốn séc, tờ khai IRS, mẫu đơn 1099, bảng kê ngân hàng hoặc tài liệu khác.)

Tiểu bang Washington cũng có chương trình Trì hoãn. Vui lòng liên hệ để có thêm thông tin cụ thể.

VÀ,

3- QUYỀN SỞ HỮU VÀ CHIẾM HỮU:

- Các cá nhân nộp đơn xin miễn thuế phải là chủ sở hữu VÀ sử dụng bất động sản như là nơi thường trú của họ. Quý vị phải sở hữu nhà của mình trước ngày 31 tháng 12 của năm *trước khi* đến thời hạn nộp thuế. Quyền sở hữu phải được tính toàn bộ với tư cách là chủ sở hữu hoàn toàn, thông qua hợp đồng tài sản trọn đời được lưu trữ (cho thuê trọn đời) hoặc bằng hợp đồng mua bán. Nếu quyền sở hữu được chia sẻ với một cá nhân khác, ví dụ như con trai hoặc con gái của quý vị, quyền miễn thuế của quý vị sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần quyền sở hữu của quý vị.
Ví dụ: Quý vị phải sở hữu nhà của mình trước ngày 31 tháng 12 năm 2016 để đủ điều kiện được miễn thuế năm 2017.
Ví dụ: Quý vị, người con trai và người con gái của quý vị đều có quyền sở hữu 1/3 của một ngôi nhà. Phần bất động sản của quý vị là 1/3 nên việc miễn thuế của quý vị sẽ bị giới hạn ở 1/3 giá trị đó. (yêu cầu cung cấp tài liệu để thiết lập quyền sở hữu và chiếm hữu)

Những điều cần biết *NẾU* quý vị đủ điều kiện tham gia chương trình::

- Việc miễn thuế hạn định giá trị tính thuế của nơi cư trú kể từ ngày 1 tháng 1 của năm nộp đơn đầu tiên.
- Tối thiểu, quý vị sẽ nhận được sự trợ giúp từ việc trả tất cả các khoản thuế vượt mức (ví dụ như thuế và trái phiếu trường học).
- Quý vị cũng có thể nhận được khoản giảm trừ cho một phần các loại thuế thông thường.
- Thẩm định viên sẽ tiếp tục thiết lập giá trị thị trường của bất động sản hàng năm.
- Quý vị sẽ tiếp tục nhận được thông báo hàng năm về thay đổi giá trị thị trường của quý vị.
- Mỗi năm, thuế của quý vị sẽ được tính dựa trên giá trị hạn định ban đầu của quý vị hoặc giá trị thị trường nếu thấp hơn.

Các hạng mục giảm thuế - có hiệu lực từ năm 2016 trở đi:

MỨC ĐỘ MIỄN THUẾ	SỐ TIỀN GIẢM THUẾ
Miễn thuế cấp độ 1 hoặc S: 35.001 đến 40.000 USD	Miễn các thuế vượt mức (đã được cử tri chấp thuận)
Miễn thuế cấp độ 2 hoặc P: 30.001 đến 35.000 USD	Miễn các thuế vượt mức, cộng với giảm 35% giá trị được thẩm định hoặc 50.000 USD, tùy theo mức nào cao hơn. Nhưng không vượt quá 70.000 USD.
Miễn thuế cấp độ 3 hoặc F: 0 đến 30.000 USD	Miễn thuế vượt mức, cộng với giảm 60% giá trị được thẩm định hoặc 60.000 USD, tùy theo mức nào cao hơn.

CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VÀ ĐIỀU SẼ XẢY RA NẾU?

Tại sao dòng AGI (tổng thu nhập đã điều chỉnh) trên tờ khai IRS của tôi cho thấy tôi có mức thu nhập dưới 40.000 USD, nhưng tôi vẫn bị từ chối miễn thuế?

Luật thuế liên bang **KHÔNG** giống như luật quy định chương trình giảm thuế bất động sản của tiểu bang.

Mặc dù chúng tôi sử dụng tờ khai IRS làm điểm khởi đầu, nhưng chúng tôi vẫn xem xét các nguồn thu nhập khác mà luật Liên bang có thể không xem là phải chịu thuế.

Hai ví dụ về sự khác biệt trong Luật Tiểu bang và luật IRS là:

- Theo luật IRS Liên bang, an sinh xã hội có thể được loại trừ khỏi thu nhập chịu thuế của quý vị, khoản thu nhập này có thể bị đánh thuế một phần hoặc có thể phải chịu thuế hoàn toàn.

Đối với chương trình miễn thuế bất động sản, chúng tôi coi khoản tiền an sinh xã hội mà quý vị thực sự nhận được bằng séc hoặc tiền gửi trực tiếp là khoản thu nhập. Số tiền này sẽ được sử dụng trong tính toán thu nhập, cùng với các thông tin khác trên tờ khai thuế của quý vị, khi chúng tôi tính thu nhập khả dụng.

- Luật IRS liên bang cho phép khấu trừ khoản lỗ vốn. Điều này có thể làm giảm lãi vốn phải chịu thuế của quý vị. Đối với chương trình miễn thuế bất động sản, chúng tôi **KHÔNG** cho phép khấu trừ bất kỳ khoản lỗ vốn nào. Chúng tôi sẽ thêm các khoản lãi vốn mà không khấu trừ khoản lỗ nào.

Cả hai mục này có thể khiến quý vị vượt quá giới hạn thu nhập 40.000 USD cho chương trình miễn thuế bất động sản ngay cả khi AGI trên tờ khai thuế của quý vị là dưới 40.000 USD.

Tại sao tờ khai IRS của tôi lại được yêu cầu?

Luật thuế liên bang và luật giảm thuế bất động sản là hai luật khác nhau.

Tuy nhiên, chúng tôi sử dụng tờ khai IRS làm điểm khởi đầu để tính toán và xác minh thu nhập của quý vị và để xác định mức miễn thuế của quý vị.

Điều gì xảy ra nếu tôi không nộp tờ khai IRS?

Chúng tôi vẫn sẽ cần xác minh các nguồn thu nhập của quý vị.

Chúng tôi sẽ yêu cầu thông tin như tiền gửi ngân hàng, mẫu đơn 1099, thông tin thế chấp ngược, báo cáo an sinh xã hội hoặc báo cáo cuối năm khác cung cấp thông tin thanh toán chi phí hàng ngày, hàng tháng và hàng năm của bạn.

Tôi có cần nộp lại đơn xin nếu tôi đã được chấp thuận miễn thuế không?

Quý vị sẽ được yêu cầu nộp lại ít nhất 4 năm một lần và cung cấp tất cả các tài liệu mới. Chúng tôi sẽ gửi đơn xin gia hạn vào thời điểm quý vị cần nộp lại đơn.

Điều gì xảy ra nếu tôi không đáp ứng yêu cầu gia hạn?

Nếu bạn không gửi lại mẫu đơn gia hạn và các tài liệu cần thiết, quý vị sẽ bị xóa khỏi chương trình và quý vị sẽ bắt đầu phải trả toàn bộ số tiền thuế dựa trên giá trị thị trường hiện tại của quý vị.

Điều gì xảy ra nếu tôi không gửi được tài liệu cho yêu cầu gia hạn của mình?

Chúng tôi sẽ gửi cho quý vị một lá thư yêu cầu thông tin còn thiếu. Quý vị sẽ có 30 ngày để trả lời.

Nếu chúng tôi vẫn không nhận được thư của quý vị sau thông báo thứ hai này, quyền miễn thuế của quý vị sẽ bị xóa và quý vị sẽ bắt đầu phải trả toàn bộ số tiền thuế dựa trên giá trị thị trường hiện tại của quý vị.

Điều gì xảy ra nếu tôi cần hỗ trợ nộp đơn hoặc có câu hỏi về tài liệu được yêu cầu?

Vui lòng gọi tới văn phòng của chúng tôi theo số 206-296-3920.

Chúng tôi có những nhân viên giàu kinh nghiệm về vấn đề miễn thuế sẵn sàng và sẵn lòng hỗ trợ quý vị hoàn thành các biểu mẫu của mình. Họ cũng có thể trả lời các câu hỏi về những tài liệu mà quý vị sẽ cung cấp.

Điều gì xảy ra nếu tôi có thay đổi về thu nhập khi chưa đến lúc tôi phải gia hạn đơn đăng ký?

Quý vị có nghĩa vụ phải cho Bộ phận Miễn thuế biết khi quý vị có bất kỳ thay đổi nào ảnh hưởng đến sự miễn thuế của quý vị.

Vui lòng gọi cho chúng tôi theo số 206-296-3920 hoặc gửi thư cho chúng tôi để chúng tôi có thể thảo luận vấn đề với quý vị.

Ví dụ:

- Nếu quý vị đủ 70-1/2 tuổi, quý vị có thể bắt đầu rút tiền từ quỹ IRA hoặc quỹ Niên kim của mình. Điều này có thể dẫn đến sự thay đổi đối với mức miễn thuế của quý vị.
- Nếu vợ/chồng hoặc bạn đời của quý vị qua đời, mức miễn thuế của quý vị có thể sẽ thay đổi.
- Nếu quý vị giao toàn bộ hoặc một phần bất động sản của mình cho người khác, điều này có thể dẫn đến sự thay đổi đối với mức miễn thuế của quý vị.
- Nếu không rõ liệu hoàn cảnh thay đổi của quý vị có thể ảnh hưởng đến mức miễn thuế của quý vị hay không, vui lòng liên hệ với văn phòng của chúng tôi theo số 206-296-3920 để được hỗ trợ.

Sau khi đã nộp đơn xin miễn thuế, khi nào tôi sẽ nhận được thông tin từ văn phòng của quý vị?

Chúng tôi sẽ nhận được thư thông báo cho quý vị rằng chúng tôi đã nhận được đơn đăng ký của quý vị.

Sau đó, tùy thuộc vào khối lượng công việc hiện tại nhưng quý vị sẽ nhận được thư trong vòng 6-8 tuần.

Lá thư thứ hai này sẽ thông báo rằng quý vị đã

- (1) được chấp thuận miễn thuế và công tác điều chỉnh sẽ được thực hiện đối với thuế hàng năm của quý vị hoặc
- (2) quý vị đã bị từ chối miễn thuế và cung cấp cho quý vị quyền kháng cáo hoặc
- (3) chúng tôi vẫn cần thêm thông tin.

Giá trị hạn định là gì?

Giá trị thị trường của nhà quý vị sẽ được "hạn định" vào ngày 1 tháng 1 của năm đầu tiên quý vị đủ điều kiện để được miễn thuế bất động sản. Hàng năm sau khi nhận được chấp thuận ban đầu, quý vị sẽ bị đánh thuế vào giá trị hạn định ban đầu hoặc giá trị thị trường hiện tại, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Giá trị của tôi có thể tăng cao hơn giá trị hạn định không?

Có. Nếu quý vị xây thêm công trình mới vào nhà của mình, giả sử quý vị thêm phòng tắm mới, giá trị cho phần bổ sung mới sẽ được thêm vào giá trị hạn định của quý vị. Tổng giá trị mới này sẽ trở thành giá trị chịu thuế hạn định mới của quý vị.

Điều gì xảy ra nếu tôi đã tham gia chương trình trong vài năm và bây giờ không đủ điều kiện?

Nếu thu nhập của quý vị vượt quá giới hạn 40.000 USD, quý vị phải bị xóa khỏi chương trình trong một năm mà quý vị không đủ điều kiện. Quý vị sẽ trả thuế cao hơn cho giá trị thị trường hiện tại của quý vị trong một năm đó.

Tuy nhiên, quý vị có thể nộp đơn lại vào năm sau và có thể được phục hồi theo giá trị hạn định ban đầu nếu thu nhập của quý vị trở về mức dưới 40.000 USD trong năm tiếp theo. Quý vị sẽ chỉ phải trả mức thuế cao hơn trong một năm mà quý vị không đủ điều kiện và sau đó sẽ quay lại chương trình và trả số tiền được giảm trừ.

Ví dụ:

Năm đủ điều kiện đầu tiên của quý vị là năm 2013 với giá trị hạn định là 300.000 USD.

Bây giờ, thu nhập năm 2016 của quý vị vượt quá 40.000 USD do giải ngân IRA một lần.

Chúng tôi sẽ loại quý vị khỏi chương trình miễn thuế năm 2017 và quý vị sẽ thanh toán hóa đơn thuế thông thường dựa trên giá trị thị trường hiện tại của quý vị.

Nếu thu nhập của quý vị trở về mức dưới giới hạn 40.000 USD, thì quý vị có thể nộp lại đơn đăng ký cho năm tài khóa 2018, trở lại giá trị hạn định 300.000 USD ban đầu và bắt đầu được giảm thuế trở lại.

Điều gì sẽ xảy ra nếu tôi vượt quá giới hạn thu nhập trong hơn một năm?

Nếu thu nhập của quý vị tăng trong hơn một năm, quý vị sẽ bị xóa khỏi chương trình miễn thuế và sẽ bắt đầu trả mức thuế cao hơn cho giá trị thị trường hiện tại của quý vị. Nếu tại một thời điểm nào đó trong tương lai, thu nhập của quý vị lại trở về dưới mức giới hạn 40.000 USD, quý vị có thể đăng ký lại chương trình. Tuy nhiên, vì quý vị đã rời khỏi chương trình hơn một năm, nên giá trị hạn định mới sẽ được xác định cho năm quý vị đăng ký lại và điều đó sẽ tạo ra giá trị hạn định và năm hạn định mới của quý vị.

Điều gì sẽ xảy ra nếu tôi chuyển nhà?

Nếu quý vị mua một ngôi nhà, căn hộ hoặc nhà di động mới, quý vị có thể chuyển quyền miễn thuế của mình sang bất động sản mới. Quý vị sẽ phải nộp đơn đăng ký lại và đủ điều kiện để được miễn thuế bất động sản mới. Giá trị hạn định mới sẽ được thiết lập dựa trên thông tin mới.

Điều gì sẽ xảy ra nếu những người con sống ngoài tiểu bang hỗ trợ tôi trong các khoản chi tiêu hàng tháng?

Chúng tôi sẽ không xem xét quà tặng từ thu nhập của con quý vị nhưng quý vị sẽ cần báo cáo số tiền đó cho chúng tôi.

Tôi phải làm gì nếu tôi không có thu nhập hoặc thu nhập cực kỳ thấp?

Ngay cả khi quý vị không có thu nhập, quý vị vẫn sẽ trả chi phí của mình bằng một số nguồn tiền.

Trong nhiều trường hợp, những người cao tuổi thường sử dụng các khoản thế chấp ngược, nhận tiền từ con cái hoặc sử dụng tài khoản tiết kiệm để thanh toán các khoản chi tiêu trong gia đình của họ. Mặc dù các nguồn này không được coi là "thu nhập" trong việc tính toán thu nhập khả dụng của quý vị, nhưng chúng là một nguồn tiền và quý vị phải báo cáo nguồn tiền và số tiền cho chúng tôi.

Cần phải thừa nhận rằng có những chi phí cố hữu để sống và duy trì một ngôi nhà. Các mặt hàng như thực phẩm, xăng xe ô tô và các tiện ích được trả ở mức thấp nhất. Do đó, chúng tôi sẽ KHÔNG phê duyệt các đơn đăng ký báo cáo thu nhập bằng KHÔNG (0 USD).

CÁC NGUỒN THU NHẬP KHẢ DĨ ĐỐI VỚI CHƯƠNG TRÌNH MIỄN THUẾ DÀNH CHO NGƯỜI CAO TUỔI CÓ THỂ ĐƯỢC TÍNH TOÁN KHÁC BIỆT SO VỚI

MỤC ĐÍCH CỦA IRS: Đây không phải là toàn bộ danh sách. Nếu quý vị có câu hỏi cụ thể về thu nhập của mình, vui lòng gọi điện thoại cho chúng tôi.

Tiền lương Kiếm được dành cho Người khuyết tật	An sinh Xã hội	Một số Phúc lợi dành cho Cựu chiến binh hoặc Thu nhập
Giải ngân Quỹ hưu trí cá nhân (IRA) hoặc Niên kim		Thu nhập Thất nghiệp
Lợi tức và Cổ tức Chịu thuế và Không chịu thuế của IRS		Tiền thắng cờ bạc
Lãi Vốn - KHÔNG cho phép khấu trừ khoản lỗ		Tiền kiếm được từ Vợ/Chồng hoặc Người cùng thuê nhà
Thu nhập cho thuê TRƯỚC khi trừ khấu hao		Thu nhập Doanh nghiệp TRƯỚC khấu hao