

## Chuyển nhượng bằng di chúc (thừa kế) – tránh thuế lãi vốn

Tại Fairfax, Virginia, nếu cha mẹ lớn tuổi muốn chuyển nhượng tài sản (ví dụ như nhà đất) cho con cái mà không làm con cái phải trả thêm thuế thu nhập (income tax), bạn cần hiểu rõ một số quy tắc về thuế liên bang và tiểu bang. Dưới đây là các cách hợp pháp và phổ biến:

---

### ✓ 1. Tặng tài sản (Gift) – tránh "income tax"

- Tặng tài sản không tạo ra thu nhập cho người nhận, nên con cái KHÔNG phải trả thuế thu nhập.
- Tuy nhiên:
  - Nếu giá trị trên \$18,000 (năm 2024), cha mẹ cần khai báo Biểu mẫu 709 – Gift Tax Return.
  - Nhưng chưa phải đóng thuế ngay, vì được trừ vào mức miễn thuế trọn đời (\$13.61 triệu).

☞ **Tóm lại: Tặng tài sản không phải là thu nhập → con không bị đánh thuế thu nhập.**

---

### ⚠ Lưu ý quan trọng: Giá gốc (cost basis)

- Khi cha mẹ tặng tài sản, con "thừa hưởng" giá gốc của cha mẹ.
- Nếu sau này bán nhà → có thể phải trả capital gains tax (thuế lãi vốn) cao hơn.

#### ✦ Ví dụ:

- Cha mẹ mua nhà \$100,000 năm 1990, tặng con vào 2024 (giá trị thị trường \$600,000).
  - Con bán nhà với giá \$600,000 → phải khai lãi \$500,000 và chịu thuế.
- 

### ✓ 2. Chuyển nhượng bằng di chúc (thừa kế) – tránh thuế lãi vốn

- Nếu cha mẹ để lại tài sản qua di chúc hoặc living trust:
  - Con sẽ được “step-up basis” (định giá lại theo giá thị trường ngày mất).
  - Khi con bán → ít hoặc không phải trả thuế lãi vốn.

#### ✦ Ví dụ:

- Nhà được định giá lại là \$600,000 khi cha mẹ mất.
  - Con bán với giá \$600,000 → không có lãi chịu thuế.
-

### ✓ 3. Chuyển nhượng qua Living Trust hoặc Life Estate

- Có thể cho con quyền sử dụng hoặc sở hữu sau khi cha mẹ mất.
  - Tránh thủ tục probate.
  - Vẫn hưởng lợi thế “step-up basis” như thừa kế.
- 

### ✗ Không nên:

- Bán rẽ tài sản cho con (ví dụ bán 1 đồng): IRS sẽ coi đó là “part gift, part sale” → gây khó khăn về thuế và định giá.
- 

### 🔪 Cần làm gì?

- Tham khảo luật sư estate planning hoặc tài chính viên có đăng ký.
  - Soạn thảo living trust hoặc tài liệu chuyển nhượng hợp pháp.
- 

### 📞 Nguồn tư vấn tại Fairfax, VA:

- Legal Services of Northern Virginia (LSNV) – (703) 778-6800
  - Fairfax Bar Association Lawyer Referral – (703) 246-3780
  - IRS Publication 523 – Về thuế khi bán nhà: [irs.gov/pub/523](https://www.irs.gov/pub/523)
- 

## Bước trong quy trình

- **Bước 1:** Soạn [Living Trust](#) → in ra → ký tên → 2 người làm chứng + công chứng. Giữ bản chính ở nơi an toàn kết sắt tại nhà, ngân hàng, hoặc với luật sư. Bản sao có thể giao cho: Người được ủy quyền trong trust (successor trustee). Người thân tin cậy (con cái, người giám hộ).
- **Bước 2:** Soạn Quitclaim Deed hoặc [Warranty Deed](#) để chuyển nhà đất vào Trust.
- **Bước 3:** Gửi hồ sơ chuyển nhượng nhà (Warranty Deed) tại: Fairfax County Land Records Division 4110 Chain Bridge Rd, Fairfax, VA 22030. Phone: (703) 691-7320  
Website: <https://www.fairfaxcounty.gov/circuit/>