

HƯỚNG DẪN VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI MỸ LỚN TUỔI

Để lại nhà của quý vị quý vị cho con cái hoặc người thừa kế



Để lại nhà của quý vị cho con cái của quý vị hay những người thừa kế khác

Nhiều chủ sở hữu nhà muốn trao căn nhà của họ cho con cái hoặc những người thừa kế khác khi họ qua đời. Việc lập kế hoạch trước làm cho quy trình đơn giản hơn và ít tốn kém hơn, đồng thời có thể giảm khả năng xung đột trong gia đình. Hướng dẫn này giúp quý vị đánh giá các cách khác nhau để chuyển căn nhà của quý vị cho con cái hoặc người thừa kế của quý vị, mỗi cách đều có những lợi ích và rủi ro tài chính khác nhau.

Q **Tìm kiếm lời khuyên từ các chuyên gia pháp lý và thuế** vì việc chuyển nhượng tài sản có thể có ý nghĩa tài chính quan trọng đối với quý vị, con quý vị và những người thừa kế. Quý vị có thể được trợ giúp pháp lý miễn phí nếu quý vị trên 60 tuổi hoặc nếu quý vị đủ điều kiện dựa trên thu nhập của mình. Xem *Tìm kiếm sự trợ giúp ở đâu ở cuối hướng dẫn này* để biết thêm thông tin.

Hướng dẫn này cung cấp thông tin chung cho người tiêu dùng. Đây không phải là lời khuyên pháp lý hoặc hướng dẫn về quy định. Để biết thông tin về cách nhận trợ giúp pháp lý, vui lòng xem phần "Tìm kiếm sự trợ giúp ở đâu" của hướng dẫn này. Hướng dẫn này cũng bao gồm các liên kết hoặc tài liệu tham khảo đến các nguồn tài liệu hoặc nội dung của bên thứ ba. Cục không xác nhận bên thứ ba hoặc đảm bảo tính chính xác của thông tin bên thứ ba này. Có thể có các nguồn tài liệu khác cũng phục vụ nhu cầu của quý vị.

Chọn trong số năm cách khác nhau để chuyển nhượng nhà của quý vị

Để lại nhà của quý vị trong di chúc

Cách phổ biến nhất để chuyển ngôi nhà của quý vị cho những người thừa kế của quý vị là thông qua di chúc—một văn bản pháp lý nêu rõ mong muốn của quý vị về những gì sẽ xảy ra với tài sản và đồ đạc của quý vị khi quý vị qua đời. Thông thường, quý vị nên có di chúc vì nếu không, tiền và tài sản của quý vị sẽ được phân chia dựa trên luật pháp của tiểu bang của quý vị chứ không phải những gì quý vị nhất thiết muốn. Vì di chúc là một văn bản pháp lý nên quý vị nên cân nhắc việc nhờ luật sư tư vấn để lập di chúc. Xem phần *Tìm kiếm sự trợ giúp ở đâu* trong hướng dẫn này để biết thêm thông tin về cách tìm luật sư.

Q Nếu quý vị dự định để lại ngôi nhà của mình cho con cái hoặc những người thừa kế khác theo di chúc, hãy nhớ rằng tiểu bang của quý vị có thể yêu cầu những người thừa kế của quý vị phải trải qua quá trình chứng thực di chúc trước khi nhận nhà. Chứng thực di chúc là một thủ tục pháp lý chính thức công nhận di chúc của quý vị và chỉ định một người thi hành hoặc đại diện cá nhân để phân chia tài sản của quý vị. Việc có di chúc giúp quá trình chứng thực di chúc trở nên đơn giản và nhanh chóng hơn.

Tặng nhà của quý vị như một món quà

Quý vị có thể tặng ngôi nhà của mình như một món quà cho con cái hoặc người khác mà quý vị yêu quý trước khi qua đời, thay vì để lại cho họ theo di chúc của quý vị. Nếu quý vị đang cân nhắc việc tặng ngôi nhà của mình như một món quà, hãy ghi nhớ rằng:

- Sau khi việc tặng quà đã được thực hiện, quý vị có thể cần phải dọn đi, trừ khi người quý vị tặng quà đồng ý rằng quý vị có thể ở lại.

- Sau khi được tặng, ngôi nhà của quý vị không còn là nơi an toàn tài chính cho các nhu cầu trong tương lai của quý vị. Điều này có nghĩa là quý vị không còn có thể bán nó và sử dụng số tiền thu được, cũng như không thể vay một khoản tiền được đảm bảo bằng tài sản của quý vị.

Bán nhà của quý vị cho con cái của quý vị hoặc cho người khác

Thay vì tặng nhà của quý vị cho ai đó, quý vị có thể bán nó cho họ trước khi chết. Sự khác biệt chính giữa tặng quà và bán nhà là việc bán nhà của quý vị sẽ mang lại cho quý vị tiền để trả các chi phí trong tương lai. Nếu quý vị đang cân nhắc việc bán nhà của mình cho con cái hoặc những người thừa kế khác, hãy nhớ rằng:

- Đối với việc tặng quà, sau khi bán nhà, quý vị có thể phải dọn đi, trừ khi người quý vị tặng quà đồng ý rằng quý vị có thể ở lại.
- Quyết định bán nhà của quý vị cho con cái hoặc người thừa kế của quý vị—và mức giá mà quý vị chọn bán cho họ—có thể có những ảnh hưởng đáng kể về thuế cho cả quý vị và người thừa kế của quý vị.

 Một lựa chọn khác là thêm con cái hoặc người thừa kế của quý vị vào quyền sở hữu ngôi nhà của quý vị khi quý vị vẫn còn sống. Quyết định này có rủi ro và quý vị nên nói chuyện với luật sư về trách nhiệm pháp lý và các tác động về thuế đối với quý vị và những người thừa kế của quý vị.

Đặt ngôi nhà của quý vị trong một quỹ tín thác sinh thời

Quý vị có thể đặt ngôi nhà của mình vào một quỹ tín thác sinh thời, đây là một thỏa thuận pháp lý cho phép ngôi nhà của quý vị được trao cho con cái hoặc người thừa kế của quý vị vào một thời điểm cụ thể trong tương lai. Ưu điểm chính của quỹ tín thác sinh thời so với di chúc là quỹ tín thác sinh thời có nghĩa là ngôi nhà của quý vị không phải trải qua thủ tục chứng thực di chúc—một quy trình pháp lý có thể tốn kém và mất thời gian. Nếu quý vị đang cân nhắc đặt ngôi nhà của mình vào một tín thác sống, hãy nhớ rằng:

- Quỹ tín thác là những thỏa thuận pháp lý phức tạp, do đó quý vị sẽ cần thuê luật sư để thành lập những thỏa thuận này. Chúng thường phức tạp và tốn kém hơn để tạo ra so với di chúc tiêu chuẩn.
- Quỹ tín thác có thể cho phép quý vị trì hoãn thời điểm những người thừa kế của quý vị thừa hưởng ngôi nhà sau khi quý vị qua đời, đây có thể là một lựa chọn tốt cho những người có con nhỏ. Ví dụ: quý vị có thể đặt các điều khoản cho quỹ tín thác của mình để người thừa kế của quý vị nắm quyền kiểm soát ngôi nhà sau khi họ bước sang tuổi 25.
- Có hai loại quỹ tín thác: có thể hủy bỏ và cố định. Quỹ tín thác sinh thời “có thể hủy bỏ”, nghĩa là quý vị có thể thay đổi khi quý vị vẫn còn sống. Quỹ tín thác “cố định” không thể thay đổi sau khi đã được thiết lập—ngay cả khi quý vị thay đổi ý định về những gì quý vị muốn làm với ngôi nhà của mình.

! Quỹ tín thác đôi khi được tiếp thị bởi các cá nhân và những công ty vô đạo đức. Hãy nhớ kiểm tra các tài liệu tham khảo và đánh giá đầy đủ bất kỳ ai mà quý vị có thể cân nhắc hợp tác kinh doanh và nói chuyện với chuyên gia tài chính hoặc luật sư trước khi đưa ra bất kỳ quyết định nào.

Tạo chứng thư “chuyển nhượng khi chết” cho tài sản của quý vị

Chứng thư “chuyển nhượng khi chết” là một văn bản pháp lý quy định rằng khi quý vị chết, ngôi nhà của quý vị sẽ được chuyển cho một người thừa kế cụ thể. Giống như một quỹ tín thác, việc tạo và nộp chứng thư “chuyển nhượng khi chết” sẽ tránh được chi phí và sự chậm trễ liên quan đến quy trình chứng thực di chúc. Tuy nhiên, việc xử lý và nộp chứng thư này thường đơn giản và ít tốn kém hơn so với việc tạo quỹ tín thác. Nếu quý vị đang cân nhắc tạo chứng thư “chuyển nhượng khi chết” cho tài sản của mình, hãy nhớ rằng chúng không được phép thực hiện ở nhiều tiểu bang.

Đưa ra quyết định tốt nhất cho quý vị và những người thừa kế của quý vị

- Với những tác động pháp lý và thuế có thể xảy ra, quý vị nên nói chuyện với một chuyên gia có chuyên môn về cả hai vấn đề này.
- Thời điểm quý vị bán hoặc tặng nhà có thể ảnh hưởng đến khả năng hội đủ điều kiện nhận Medicaid của quý vị. Để tìm hiểu thêm, hãy liên lạc với Cơ Quan Khu Vực về Người Cao Tuổi tại địa phương của quý vị (Area Agency on Aging). Quý vị có thể tìm cơ quan này bằng cách liên lạc với Eldercare Locator (Định vị Eldercare) quốc gia theo số (800) 677-1116 hoặc eldercare.acl.gov.
- Hãy hỏi con cái hoặc những người thừa kế của quý vị xem họ sẽ giữ hay bán căn nhà nếu quý vị để lại cho họ, vì câu trả lời của họ có thể ảnh hưởng đến quyết định lập kế hoạch của quý vị. Ví dụ, nếu họ đang có kế hoạch bán nhà, việc quý vị lựa chọn cách để lại căn nhà cho họ có khả năng giúp họ tiết kiệm hàng ngàn đô la tiền thuế.



Nhiều nguồn tài liệu CFPB hơn nữa consumerfinance.gov/olderamericans

Tìm kiếm sự trợ giúp ở đâu

Trợ giúp pháp lý

▪ Dịch vụ pháp lý miễn phí cho người trên 60 tuổi

Tìm các chương trình địa phương cung cấp trợ giúp pháp lý miễn phí cho những người trên 60 tuổi bằng cách liên lạc với Eldercare Locator (Định vị Eldercare) quốc gia theo số (800) 677-1116 or eldercare.acl.gov.

▪ Dịch vụ pháp lý miễn phí cho người có thu nhập thấp

Tìm các chương trình địa phương cung cấp trợ giúp pháp lý miễn phí cho những người có thu nhập thấp thông qua Legal Services Corporation (Công Ty Dịch Vụ Pháp Lý) theo số (202) 295-1500 hoặc lsc.gov/find-legal-aid.

▪ Dịch vụ luật sư có tính phí

Hiệp Hội Luật Sư Hoa Kỳ (American Bar Association) cung cấp thông tin về cách tìm luật sư ở mỗi tiểu bang, các nguồn pháp lý hiện có, cách kiểm tra xem luật sư có được cấp phép hay không và những việc cần làm nếu quý vị gặp vấn đề với luật sư, theo số (800) 285-2221 hoặc findlegalhelp.org.

Tư vấn về nhà ở

Sở Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ (The U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) cung cấp danh sách các cơ quan tư vấn nhà ở đã được phê duyệt. Các cơ quan này sẽ cung cấp lời khuyên về việc mua hoặc thuê nhà, cứu chữa khỏi tình trạng vỡ nợ thế chấp, xin hoãn trả nợ và tránh bị tịch thu tài sản thế chấp. Các cơ quan tư vấn nhà ở được HUD- chấp thuận cung cấp lời khuyên độc lập, thường ít hoặc miễn phí cho quý vị, theo số (800) 569-4287 hoặc consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor.

Cố vấn tín dụng

Hầu hết các cố vấn tín dụng đều cung cấp dịch vụ thông qua các văn phòng trực tiếp, trực tuyến hoặc qua điện thoại. Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ (U.S. Department of Justice) công bố danh sách các cố vấn tín dụng được chấp thuận. Gọi (202) 514-4100 hoặc xem danh sách tại justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111.

Trợ giúp kế toán

The American Institute of CPAs (Viện CPA Hoa Kỳ) cung cấp danh sách các kế toán viên công được chứng nhận tại địa phương, theo số aicpa.org/forthepublic/findacpa.html.

Phúc lợi của người lớn tuổi

The National Council on Aging (Hội Đồng Quốc Gia về Người Cao Tuổi) xuất bản công cụ Benefits CheckUp (Kiểm Tra Phúc Lợi) miễn phí giúp kết nối người lớn tuổi với các phúc lợi mà họ có thể đủ điều kiện nhận. Gọi cho đường dây trợ giúp theo số (800) 794-6559 hoặc truy cập benefitscheckup.org.

Liên lạc với chúng tôi

 Trực tuyến
consumerfinance.gov

 Qua điện thoại
(855) 411-CFPB (2372)
(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD

 Qua thư
Consumer Financial Protection Bureau
P.O. Box 27170
Washington, DC 20038

 Gửi khiếu nại
consumerfinance.gov/complaint