

Câu hỏi Thường gặp về Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao

Thông báo quan trọng

Nội dung trong các Câu hỏi Thường gặp này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin. Mặc dù thông tin này là chính xác tính đến ngày 13 tháng 8 năm 2024 nhưng luật pháp có thể đã thay đổi. Bạn nên gặp một luật sư để nhận được lời khuyên pháp lý đầy đủ, chính xác và cập nhật về hoàn cảnh cụ thể của mình.

Nếu bạn cần một luật sư nhưng không đủ khả năng chi trả, hãy liên hệ với Vermont Legal Aid (Cơ quan Hỗ trợ Pháp lý Vermont) theo số 1-800-889-2047. Bạn có thể nhận được hỗ trợ pháp lý miễn phí.

Chứng thư di sản suốt đời nâng cao là gì?

Chứng thư di sản suốt đời nâng cao (ELED) có thể giúp chủ sở hữu nhà để lại ngôi nhà của họ sau khi họ qua đời cho một người hoặc những người mà họ chọn. Chủ sở hữu nhà vẫn có thể đưa ra quyết định về ngôi nhà trong suốt cuộc đời của họ. Ngoài ra, chủ sở hữu nhà có thể thay đổi hoặc chấm dứt ELED bất cứ lúc nào. Khi chủ sở hữu nhà qua đời, ngôi nhà sẽ thuộc về một người hoặc những người do họ lựa chọn mà không cần thông qua tòa án chứng thực di chúc.

Mục đích của ELED là gì?

ELED được sử dụng nhằm mục đích lập kế hoạch bất động sản. ELED cho phép các cá nhân chuyển giao bất động sản một cách suôn sẻ và nhanh chóng. Ngoài ra, ngôi nhà sẽ nhận mức cơ sở thuế tăng lên đối với thuế lợi vốn khi người chuyển nhượng qua đời.

ELED cũng tiết kiệm thời gian và tiền bạc vì thủ tục xử lý ngôi nhà sẽ không phải thông qua tòa án chứng thực di chúc.

ELED cũng giúp chủ sở hữu hiện tại (người chuyển nhượng) giữ quyền kiểm soát quan trọng đối với tài sản này trong suốt cuộc đời của họ. Người chuyển nhượng có thể sử dụng, cho thuê hoặc thậm chí bán nó mà không cần sự cho phép của (những) người thụ hưởng.

Chủ sở hữu hiện tại (người chuyển nhượng) có thể thay đổi quyết định về ELED không?

Người chuyển nhượng của một ELED có thể thay đổi quyết định và thu hồi hoặc sửa đổi chứng thư mà không cần sự cho phép của (những) người thụ hưởng.

“Thu hồi” có nghĩa là chấm dứt một ELED. Người chuyển nhượng có thể thu hồi ELED khi người chuyển nhượng lập một chứng thư mới cho chính họ.

“Sửa đổi” có nghĩa là thay đổi người thụ hưởng trên ELED. Người chuyển nhượng có thể sửa đổi ELED bằng cách lập một ELED mới. Người chuyển nhượng có thể nêu tên người thụ hưởng mới. Người chuyển nhượng có thể thêm người thụ hưởng bằng cách bao gồm tên của người thụ hưởng cũ với tên của những người thụ hưởng mới. ELED sửa đổi sẽ thay thế ELED trước đó. Để thêm nhiều người thụ hưởng vào một ELED hiện có, ELED mới phải nêu tên tất cả những người thụ hưởng.

Chứng thư di sản suốt đời nâng cao phân chia quyền sở hữu ngôi nhà như thế nào?

Chủ sở hữu ban đầu là *người chuyển nhượng*. Người chuyển nhượng giữ quyền lợi về tài sản trọn đời theo thông luật đối với căn nhà. Điều này có nghĩa là họ có quyền chuyển nhượng, sử dụng, thu lợi nhuận và sinh sống trên tài sản đó trong suốt cuộc đời của mình.

ELED nêu tên một hoặc nhiều *người thụ hưởng* sẽ nhận tài sản khi người chuyển nhượng qua đời. Người thụ hưởng có thể là bất kỳ cá nhân, quỹ tín thác hoặc tổ chức nào. Thông thường, người chuyển nhượng sẽ chỉ định vợ/chồng, con hoặc cháu là người thụ hưởng.

Điều gì xảy ra nếu người thụ hưởng qua đời trước người chuyển nhượng?

Nếu chỉ có một người thụ hưởng thì quyền lợi của họ sẽ được chuyển cho những người thừa kế hoặc người thụ hưởng của chính người thụ hưởng đó.

Nếu đó là *người đồng sở hữu tài sản* thì quyền lợi của người thụ hưởng sẽ chuyển cho những người thừa kế hoặc người thụ hưởng của họ. Người đồng sở hữu tài sản có nghĩa là hai hoặc nhiều người thụ hưởng có quyền sở hữu căn nhà. Quyền sở hữu của họ không nhất thiết phải bằng nhau. Tất cả những người thụ hưởng đều có quyền sử dụng ngôi nhà như nhau.

Nếu đó là người thụ hưởng *đồng sở hữu tài sản* thì quyền lợi của họ sẽ được chuyển cho bất kỳ (những) người thụ hưởng nào còn sống. Người đồng sở hữu có nghĩa là hai hoặc nhiều người thụ hưởng có quyền sở hữu căn nhà. Quyền sở hữu của họ là bằng

nhau trừ khi ELED chia quyền sở hữu không đồng đều. Tất cả những người thụ hưởng đều có quyền sử dụng ngôi nhà như nhau.

Người thụ hưởng có cần phải chấp nhận quyền lợi từ căn nhà không?

ELED có hiệu lực mà không cần sự chấp nhận của người thụ hưởng trong suốt cuộc đời của người chuyển nhượng. Nhưng nếu người chuyển nhượng và người thụ hưởng cùng nhau lập kế hoạch, họ có thể lập được kế hoạch tốt nhất cho mình.

Người thụ hưởng có cần phải trả tiền cho người chuyển nhượng để được quyền lợi ở căn nhà không?

Không, ELED có hiệu lực mà không cần bất cứ khoản thưởng nào. Khoản thưởng là thứ mà người thụ hưởng tặng cho người chuyển nhượng để đổi lấy căn nhà. Ví dụ như một khoản tiền thanh toán hoặc một lời hứa sẽ làm điều gì đó để đổi lấy căn nhà.

Người thụ hưởng có thể chuyển nhượng quyền của họ đối với căn nhà trước khi người chuyển nhượng qua đời không?

Người thụ hưởng có tên trong ELED không thể chuyển nhượng quyền lợi có điều kiện của người thụ hưởng trong suốt cuộc đời của người chuyển nhượng. Ví dụ, người được thụ hưởng không thể bán quyền lợi của họ đối với ngôi nhà trước khi người chuyển nhượng qua đời. Bất kỳ nỗ lực nào để làm việc này đều vô hiệu.

Có điều gì mà chứng thư di sản suốt đời nâng cao không làm được không?

ELED không ảnh hưởng đến quyền sở hữu của người chuyển nhượng trong suốt cuộc đời của người chuyển nhượng.

ELED không ảnh hưởng đến các quyền của các chủ nợ của người chuyển nhượng. Bất kỳ khoản thế chấp hoặc quyền lưu giữ nào vẫn thuộc về tài sản và số tiền mà người thụ hưởng nhận được tùy thuộc vào bất kỳ khoản thế chấp/quyền lưu trữ tài sản nào.

ELED không mang lại quyền lợi cho người thụ hưởng cho đến khi người chuyển nhượng qua đời.

ELED không yêu cầu bất động sản của người chuyển nhượng phải tuân theo sự xử lý của các chủ nợ của người thụ hưởng. Vì vậy, chủ nợ của người thụ hưởng không thể cầm giữ ngôi nhà.

Chứng thư di sản suốt đời nâng cao có hiệu lực ngay sau khi được ký không?

Không, ELED phải (1) được thực thi hợp lệ và (2) được ghi vào hồ sơ đất đai để có hiệu lực.

Được thực thi hợp lệ có nghĩa là được người thụ nhượng hoặc người chuyển nhượng ký tên và ghi rõ ngày tháng trước một công chứng viên và được công chứng.

Ở Vermont, tất cả hồ sơ đất đai đều được ghi lại và lưu giữ ở cấp địa phương. Thông thường, các hồ sơ này được nộp và lưu trữ tại văn phòng thư ký của thành phố. Bạn phải lưu hồ sơ ELED tại thành phố nơi bất động sản tọa lạc. Thư ký thành phố không thể lưu hồ sơ ELED nếu không có tờ khai thuế chuyển nhượng tài sản. Phí lưu hồ sơ là 15 USD mỗi trang của ELED, cộng thêm 15 USD để lưu trữ tờ khai thuế chuyển nhượng tài sản.

Ảnh hưởng của việc thế chấp đối với ELED là gì?

Nếu người chuyển nhượng đưa ra thế chấp sau khi lưu hồ sơ một ELED, thì thế chấp đó sẽ không thu hồi hoặc sửa đổi ELED.

Việc thế chấp có ảnh hưởng đến các lợi ích về tài sản được chuyển nhượng và bảo lưu trong ELED. Người thụ nhượng hưởng quyền lợi tùy thuộc vào thế chấp đó.

Tác động của giao ước trợ cấp nhà ở (Housing Subsidy Covenant, HSC) của Champlain Housing Trust (CHT - Quỹ Nhà ở Champlain) đối với ELED là gì?

CHT HSC có ảnh hưởng đến các lợi ích tài sản được chuyển nhượng và bảo lưu trong ELED. Người thụ nhượng nhận quyền lợi tùy thuộc vào CHT HSC.

Nếu người chuyển nhượng có một CHT HSC, thì ELED phải tham chiếu tới giao ước đó bằng văn bản.

Thuế chuyển nhượng tài sản là gì?

Thuế chuyển nhượng tài sản là thuế đánh vào việc chuyển quyền sở hữu bất động sản ở Vermont. ELED được thực hiện và lưu hồ sơ phải tuân theo các yêu cầu của thuế chuyển nhượng tài sản.

Ai phải trả thuế chuyển nhượng tài sản?

Thuế chuyển nhượng tài sản do người thụ hưởng ELED trả trừ khi người thụ hưởng và người chuyển nhượng có thỏa thuận bằng văn bản nêu rõ rằng người chuyển nhượng là người chịu trách nhiệm trả thuế chuyển nhượng.

Khi nào phải nộp thuế chuyển nhượng tài sản?

Việc thanh toán thuế chuyển nhượng tài sản phải được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày lưu hồ sơ ELED.

Có một số trường hợp ngoại lệ đối với thuế chuyển nhượng tài sản không?

Có. Không phải nộp thuế chuyển nhượng tài sản nếu đây là việc chuyển nhượng tài sản giữa một số nhóm người nhất định: Việc chuyển giao giữa các nhóm người sau đây được miễn:

- Hai vợ chồng,
- cha mẹ và con cái hoặc vợ/chồng của con cái, hoặc
- ông bà và cháu hoặc vợ/chồng của cháu.

Giá trị được xác định cho Thuế Chuyển nhượng Tài sản đối với ELED như thế nào?

Giá trị hoặc số tiền để tính thuế chuyển nhượng được dựa trên một công thức luật định. Giá trị tài sản không dựa trên giá bán của bất động sản vì bất động sản đó chưa được bán.

Giá trị là tổng giá trị chịu thuế của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng, nhân với một hệ số do Sở Thuế vụ công bố nhằm mục đích định giá tài sản trọn đời và phần thừa kế theo 26 U.S.C. § 7520.

Hệ số 7520 dựa trên độ tuổi của người chuyển nhượng, bảng tính toán được công bố và lãi suất được công bố trong tháng giao dịch.

Có biểu mẫu Khai Thuế Chuyển nhượng Tài sản không?

Để lưu hồ sơ một ELED, bạn phải nộp một biểu mẫu Khai Thuế Chuyển nhượng Tài sản (PTT-172) cho Cục Thuế Vermont và thành phố/thị trấn. Nếu có nhiều hơn một người người chuyển nhượng hoặc người thụ hưởng trên ELED thì bạn cũng phải nộp một biểu mẫu khác (PTT-175).

Tôi có phải nộp một biểu mẫu Khai Thuế Chuyển nhượng Tài sản ngay cả khi việc chuyển nhượng này được miễn thuế chuyển nhượng tài sản không?

Có. Ngay cả khi giao dịch được miễn thuế chuyển nhượng tài sản, người chuyển nhượng vẫn phải nộp Biểu mẫu Khai Thuế Chuyển nhượng Tài sản cho Cục Thuế Vermont và Thành phố/Thị trấn. Trên mẫu đơn, người chuyển nhượng liệt kê sự miễn trừ.

Tôi có thể nộp Thuế Chuyển nhượng Tài sản cho Cục Thuế bằng cách nào?

Trực tuyến: Bạn có thể thanh toán điện tử tại myVTax.

Qua đường bưu điện: Vui lòng thanh toán bằng séc cho Cục Thuế Vermont và điền vào Mẫu đơn PTT-173, Phiếu Thanh toán Chuyển nhượng Tài sản. Gửi khoản thanh toán và phiếu thanh toán của bạn đến Vermont Department of Taxes (Cục Thuế Vermont), 133 State Street, Montpelier, VT 05633-1401.

ELED ảnh hưởng đến khả năng hội đủ điều kiện của người nộp đơn xin Medicaid như thế nào?

Người nộp đơn xin Medicaid thường vẫn đủ điều kiện nhận Medicaid và không bị phạt chuyển nhượng nếu họ chuyển nhượng nhà của mình thông qua ELED.

Nếu ngôi nhà là nơi cư trú chính của người nộp đơn Medicaid hoặc vợ/chồng của họ thì tài sản đó là tài sản được miễn trừ khi xem xét Medicaid (với giới hạn vốn chủ sở hữu là 713.000 USD cho năm 2024 nếu không có vợ/chồng cư trú ở đó) và không bị phạt chuyển nhượng.

Nếu không có ELED, đôi khi sẽ bị phạt chuyển nhượng nếu người nộp đơn đăng ký Medicaid chuyển nhượng nhà của họ với giá thấp hơn giá trị thị trường hợp lý trong vòng 5 năm kể từ khi đăng ký nhận dịch vụ chăm sóc dài hạn Medicaid. Phạt chuyển nhượng là khi Medicaid ngừng thanh toán dịch vụ chăm sóc dài hạn trong một khoảng thời gian. Khoảng thời gian này tùy thuộc vào giá trị căn nhà mà người nộp đơn xin Medicaid chuyển nhượng.

Chương trình Thu hồi Tài sản của Medicaid là gì?

Đối với những cá nhân từ 55 tuổi trở lên, Vermont bắt buộc phải thu hồi các khoản tiền thanh toán cho các dịch vụ tại cơ sở điều dưỡng, các dịch vụ tại nhà và cộng đồng cũng như các dịch vụ liên quan đến bệnh viện và thuốc theo toa từ tài sản của cá nhân đó. Các tiểu bang có tùy chọn thu hồi các khoản thanh toán cho tất cả các dịch vụ Medicaid khác được cung cấp cho những cá nhân này, ngoại trừ khoản chia sẻ chi phí Medicare được thanh toán thay mặt cho những người thụ hưởng Chương trình Tiết kiệm Medicare.

ELED có giúp ngôi nhà tránh được Chương trình Thu hồi Tài sản của Medicaid không?

Có. Vì ELED chuyển nhượng ngôi nhà cho (những) người thụ hưởng sau khi người chuyển nhượng qua đời nên ngôi nhà không phải là một phần di sản của người chuyển nhượng. Vì ngôi nhà không phải là một phần di sản của người chuyển nhượng nên nó không phải là tài sản thuộc phạm vi Chương trình Thu hồi Tài sản của Medicaid.

Điều quan trọng là bạn phải tham khảo ý kiến của một luật sư để xem ELED có ảnh hưởng cụ thể đến Medicaid trong trường hợp của bạn như thế nào.

Bạn có muốn đảm bảo rằng những người thân yêu mà bạn lựa chọn sẽ được thừa kế ngôi nhà của bạn sau khi bạn qua đời không?

Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao có thể giúp bạn để lại ngôi nhà của mình cho người hoặc những người bạn chọn sau khi bạn qua đời. Bạn vẫn có thể đưa ra các quyết định về ngôi nhà trong suốt cuộc đời của mình. Ngoài ra, bạn có thể thay đổi hoặc chấm dứt Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao bất cứ lúc nào. Lợi ích của loại chứng thư này là khi bạn qua đời, ngôi nhà sẽ thuộc về người hoặc những người bạn chọn mà không cần thông qua tòa án chứng thực di chúc. Điều này giúp tiết kiệm thời gian và tiền bạc.

Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao là một văn bản pháp lý. Tại Hội thảo tư vấn trực tiếp về chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao, bạn có thể nói chuyện với luật sư về việc liệu chứng thư này có phù hợp với bạn hay không. Nếu phù hợp, luật sư có thể giúp bạn viết giấy tờ Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao mà bạn cần. Luật sư cũng có thể cho bạn lời khuyên về bất kỳ khoản thuế chuyển nhượng nào có thể phải trả. Cuối cùng, luật sư có thể tư vấn cho bạn các bước bạn cần thực hiện để hoàn tất quy trình Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao. Những dịch vụ này không mất phí, tuy nhiên sẽ có một số khoản phí liên quan đến việc lưu hồ sơ chứng thư với thành phố/thị trấn của bạn. Chúng ta sẽ xem xét những thông tin này trong hội thảo trực tuyến.

Thông tin bổ sung về ELED và một số câu hỏi thường gặp có thể được tìm thấy trong tài liệu được liên kết tại đây. [Các Câu hỏi thường gặp về ELED](#)

Hội thảo trực tuyến

Thứ Hai, ngày 16 tháng 9 năm 2024

Trưa–1:00 giờ chiều HOẶC

5:30–6:30 giờ chiều

Có sẵn bản ghi âm/hình của hội thảo nếu bạn không thể tham dự hội thảo trực tuyến vào một trong những khung giờ nêu trên. Vui lòng liên hệ với buyahome@getahome.org để truy cập bản ghi âm/hình này.

Hội thảo Tư vấn Trực tiếp

Thứ Tư, ngày 2 tháng 10 năm 2024

11:00 giờ sáng–3:00 giờ chiều (các cuộc hẹn riêng 30 phút)

Champlain Housing Trust (Quỹ Nhà ở Champlain)

88 King Street, Burlington

Sau hội thảo trực tuyến, những người tham gia sẽ có cơ hội đặt một cuộc hẹn 30 phút với một luật sư để xem xét các lựa chọn Chứng thư Di sản Suốt đời Nâng cao của mình. Chúng tôi sẽ cung cấp thêm thông tin về những giấy tờ bạn cần mang theo tại hội thảo trên web và trong thông tin liên lạc tiếp theo.

Được Vermont Legal Aid (Cơ quan Hỗ trợ Pháp lý Vermont) và Champlain Housing Trust (Quỹ Nhà ở Champlain) tài trợ.

Tác động của giao ước trợ cấp nhà ở (Housing Subsidy Covenant, HSC) của Champlain Housing Trust (CHT - Quỹ Nhà ở Champlain) đối với ELED là gì?

CHT HSC có ảnh hưởng đến các lợi ích tài sản được chuyển nhượng và bảo lưu trong ELED. Người thụ nhượng nhận quyền lợi tùy thuộc vào CHT HSC.

Nếu người chuyển nhượng có một CHT HSC, thì ELED phải tham chiếu tới giao ước đó bằng văn bản.