

Đánh thuế bất động sản

Thông tin tổng quan chi tiết về thủ tục đánh thuế bất động sản?

<p>Văn Phòng Định Giá Viên Thành Phố Minneapolis Xác Định Giá Trị và Phân Loại Tài Sản Cá Nhân và Bất Động Sản</p> <p>Theo luật tiểu bang, giá trị và hạng mục của bất động sản được thiết lập kể từ ngày 2 tháng Một và ngày 1 tháng Mười Hai hàng năm. Văn Phòng Định Giá Viên làm việc cả năm để ước tính giá trị thị trường của mỗi bất động sản cho ngày 2 tháng Một của năm kế tiếp. Kết quả định giá được thiết lập vào ngày 2 tháng Một trở thành căn cứ để tính các mức thuế của năm kế tiếp.</p>	<p>Định Giá Viên ước tính giá trị thị trường của bất động sản dựa trên các đặc điểm có ảnh hưởng tới giá trị thị trường như kích thước, tuổi, và tình trạng hoàn thiện của tầng hầm, cùng với các tiện nghi đặc biệt khác như lò sưởi, phòng tắm thêm, bao lơn và các yếu tố khác.</p> <p>Các Định Giá Viên tiến hành phân tích chi tiết về các giao dịch bán bất động sản trong mỗi cộng đồng để tìm hiểu về xu hướng thị trường địa phương, trong đó bao gồm cả các giao dịch bán bất động sản được ghi nhận trong khu vực khác. Ban Phụ Trách Doanh Thu Tiểu Bang xem xét thông tin về các giao dịch bán bất động sản để bảo đảm rằng giá trị bất động sản được xác định một cách công bằng và bình đẳng.</p> <p>Thành Phố Minneapolis có nhiệm vụ tiến hành một cuộc kiểm tra ở bên trong và bên ngoài bất động sản của quý vị nếu quý vị vừa mới cho xây, hoặc đã cho tu bổ hay sửa chữa, hoặc tiến hành kiểm tra ít nhất 5 năm một lần. Ngay cả khi Định Giá Viên không kiểm tra bất động sản của quý vị hàng năm, giá trị của bất động sản hoặc giá trị ước tính mà bất động sản của quý vị có thể bán được trên thị trường tự do có thể được điều chỉnh theo hoạt động trên thị trường địa phương.</p> <p>Định Giá Viên căn cứ vào cách thức bất động sản của quý vị được sử dụng trong năm trước đó (thí dụ như gia cư, cơ sở thương mại, nhà ở, không phải là nhà ở, chung cư, trang trại, v.v...) để phân loại hạng mục bất động sản theo tiêu chí của tiểu bang.</p>
<p>Tất cả các chủ sở hữu bất động sản đều nhận được Value Notice (Thông Báo về Giá Trị Bất Động Sản) trước tháng Ba hàng năm.</p>	<p>Định Giá Viên gửi cho quý vị Value Notice (Thông Báo về Giá Trị Bất Động Sản) trễ nhất là cuối tháng Ba hàng năm, trong đó có ghi giá trị và hạng mục của bất động sản của quý vị để tính mức thuế bất động sản mà quý vị sẽ trả cho năm kế tiếp và đồng thời cũng ghi cả giá trị của bất động sản trong năm trước đó.</p>

Tất cả các chủ sở hữu bất động sản đều nên XEM Value Notice (Thông báo về Giá Trị Bất Động Sản) và xác định xem họ đồng ý hay là không đồng ý với giá trị bất động sản đã ghi trong đó.

<p>Nếu quý vị không đồng ý với thông tin ghi trong Value Notice (Thông báo về Giá Trị Bất Động Sản) ...</p>	<p>Hãy bắt đầu bằng việc gọi vào số điện thoại của định giá viên của quý vị ghi trong bản thông báo đó và bàn thảo về các mối lo ngại của quý vị với họ. Họ có thể giải thích về cách thức xác định giá trị và hạng mục của bất động sản cho năm tính thuế mới và về các lựa chọn của quý vị. Nếu quý vị tin rằng đã có sai sót, quý vị có thể yêu cầu định giá viên xem xét lại mọi thông tin để bảo đảm rằng họ đã sử dụng thông tin thích hợp khi định giá.</p>
	<p>Lựa chọn khác là tham dự một trong Các Buổi Họp Sở Sách Công Khai của Ủy Ban Kháng Cáo và Bình Quyền Thành Phố Minneapolis được tổ chức vào tháng Ba hàng năm để kháng cáo, bàn thảo và tìm hiểu cách xác định giá trị và hạng mục cho năm tính thuế mới. Nếu quý vị cảm thấy đã có sai sót, quý vị có thể thu xếp một buổi họp để xem xét các thông tin đã được sử dụng trong quá trình định giá.</p>

Minneapolis Assessor - Vietnamese

	<p>Nếu quý vị tin rằng mình không thể bán bất động sản ở mức giá mà Định Giá Viên đã ước tính, quý vị có thể kháng cáo theo những cách khác.</p> <p>Ví dụ, quý vị có thể thuê một định giá viên bất động sản tư để hoàn tất thủ tục định giá bất động sản của quý vị và nộp kết quả cho Thành Phố để xem xét.</p> <p>Quý vị cũng có thể kháng cáo với Minnesota Tax Court (Tòa Án Thuế Tiểu Bang Minnesota).</p>
--	--

Bước tiếp theo là **tất cả các cơ quan chính quyền địa phương thiết lập ngân sách** - bao gồm các khoản tiền cần thiết cho khu học chánh, Thành Phố Minneapolis và các đặc khu khác có đánh thuế, thí dụ như Metropolitan Council (Hội Đồng Thành Phố).

<p>Theo luật, các chính quyền địa phương phải tổ chức một buổi họp công khai và thông báo mức tăng thuế bất động sản tối đa mà họ dự định sẽ phê chuẩn cho năm kế tiếp.</p> <p>Các buổi bàn thảo này thường diễn ra vào cuối tháng Tám hoặc đầu tháng Chín, vì các chính quyền địa phương phải bỏ phiếu và xác định mức tăng thuế tối đa trước trung tuần tháng Chín.</p> <p>Mức thuế áp dụng cuối cùng có thể thấp hơn nhưng không thể cao hơn mức công bố.</p>	<p>Các cơ quan chính quyền địa phương như khu học chánh và Thành Phố Minneapolis - thiết lập ngân sách cho năm kế tiếp vào mùa xuân và mùa hè của năm trước đó.</p> <p>Nếu quý vị quan tâm tới vấn đề ngân sách chính quyền địa phương hoặc cách thức chi dùng tiền đóng thuế của quý vị, quý vị có thể xem ngày, giờ và địa điểm tổ chức các buổi điều trần và buổi họp công khai và liên lạc với các cơ quan đánh thuế để tham gia tiến trình lập ngân sách. Ngoài ra, quý vị cũng nên tham dự một buổi hội thảo về ngân sách hoặc buổi lập kế hoạch ngân sách của các cơ quan chính quyền địa phương.</p>
--	---

<p>Sau khi các cơ quan địa phương hoàn tất các buổi điều trần về ngân sách, các yêu cầu ngân sách được đề nghị sẽ được đệ trình để giải quyết.</p>	<p>Mỗi ngân sách của các cơ quan chính quyền địa phương sẽ bao gồm một mục qui định một phần chi phí hoạt động (cung cấp các chương trình và dịch vụ cho cư dân) lấy từ thuế đánh vào bất động sản, hoặc quy định tổng số tiền mà cơ quan chính phủ đó cần từ những người đóng thuế để đài thọ cho các hoạt động của cơ quan này trong năm kế tiếp.</p>
--	---

Văn Phòng Định Giá Viên Thành Phố chuẩn bị một bản **tính toán các khoản n thuế bất động sản ước tính** cho mỗi bất động sản tại Thành Phố Minneapolis cho năm kế tiếp. Việc ước tính các khoản tiền này không dựa trên chủ quan. Các khoản tiền đó được tính toán theo các công thức toán học được máy điện toán và nhân viên có kinh nghiệm thực hiện và kiểm tra lại.

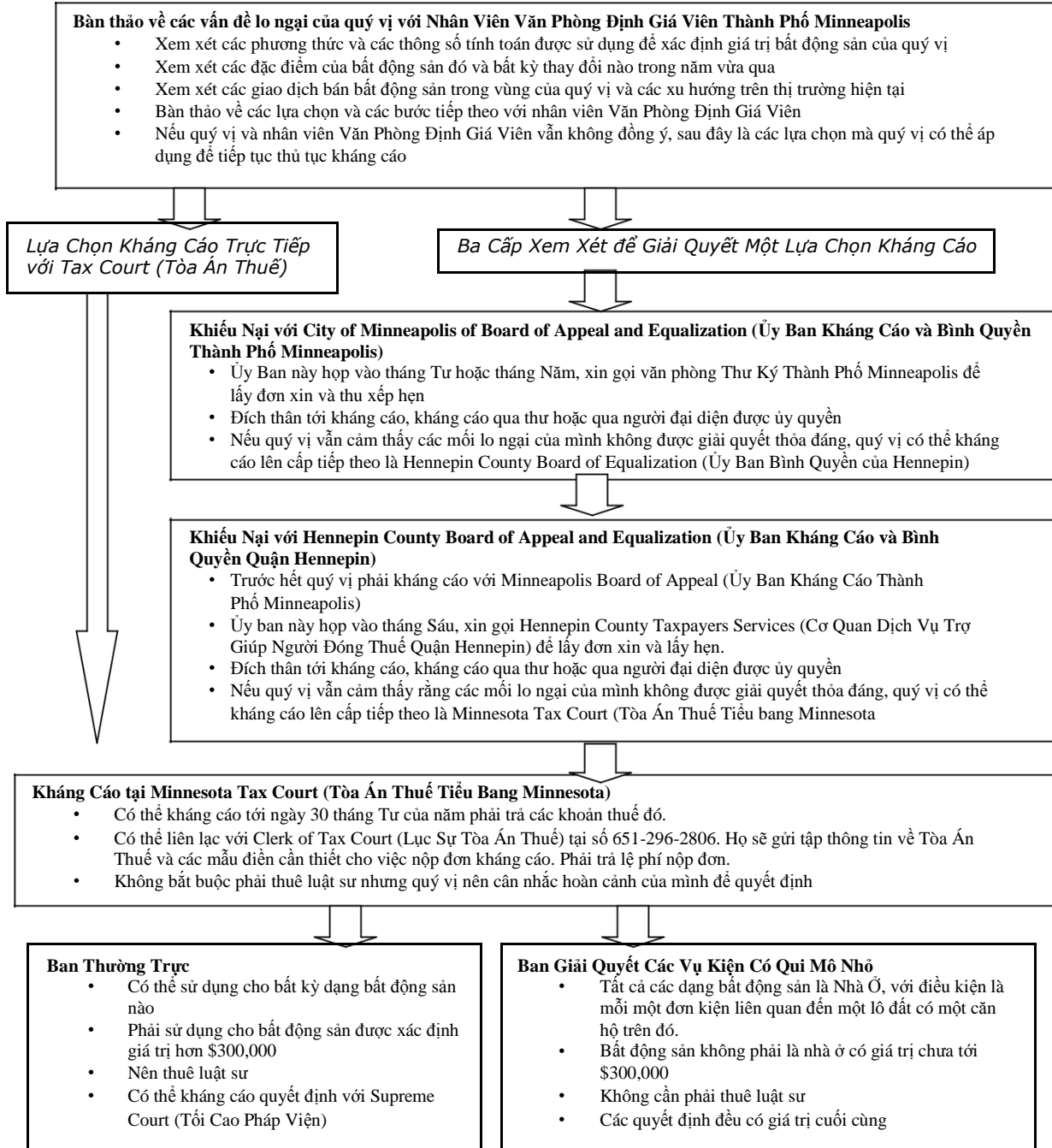
<p>Khi tất cả các đề án ngân sách cho mỗi cơ quan chính quyền địa phương đã được hoàn tất, Proposed Tax Statement (Các Bản Kế Khai Thuế Được Đề Nghị) hay thường gọi là các bản kê khai đóng thuế Truth-In-Taxation được in ra và gửi qua đường bưu điện trong khoảng thời gian từ ngày 10 tới ngày 25 tháng Mười Một cho mỗi</p>	<p>Proposed Tax Statement (Các Bản Kế Khai Thuế Được Đề Nghị) không phải là hóa đơn; mà đó là thông báo về những thay đổi đối với các khoản thuế bất động sản của quý vị nếu tất cả các cơ quan đánh thuế tại địa phương thông qua các thay đổi về mức thuế bất động sản mà họ hiện đang xem xét. Bản kê khai này liệt kê các khoản thuế cho năm hiện tại và các khoản thuế đề nghị để phân tích. Các bản kê khai này cũng ghi ngày, giờ và địa điểm tổ chức các cuộc họp “Truth in Taxation”. Các buổi họp này được chính quyền địa phương tổ chức hàng năm để cung cấp một kênh khác cho công chúng đóng góp ý kiến về các khoản thuế bất động sản được đề nghị. Các buổi họp Truth in Taxation hàng năm là cơ hội cuối cùng để quý vị tác</p>
--	--

<p>chủ sở hữu bất động sản tại Thành Phố Minneapolis.</p>	<p>động tới quyết định của các viên chức chính quyền địa phương về các đề án ngân sách của họ cho năm kế tiếp, trong đó bao gồm cả khoản tiền lấy từ thuế bất động sản mà họ tin là cần thiết để cung cấp các dịch vụ và chương trình.</p>
<p>Các bước cuối cùng trong thủ tục lập ngân sách sẽ diễn ra trong vòng vài ngày gần ngày 20 tháng Mười Hai hàng năm. Các chính quyền địa phương phải phê chuẩn ngân sách chính thức của mình cho năm kế tiếp vào tháng Mười Hai và thông báo về thông tin qui định tài chính sẽ được sử dụng khi chuẩn bị tính toán mức thuế bất động sản chính thức.</p>	
<p>Property Tax Statement (Các Bản Khai Thuế Bất Động Sản) “thực tế” – không còn là “đề nghị” nữa - được gửi qua đường bưu điện tới mỗi chủ sở hữu bất động sản trễ nhất là cuối tháng Ba để thông báo về các khoản thuế phải trả cho năm đó.</p>	<p>Lưu ý: Các bản kê khai cho nhà lắp ghép thường được gửi qua đường bưu điện trước tháng Năm.</p>
<p>Đa số các chủ sở hữu bất động sản phải trả thuế bất động sản thành hai lần mỗi năm, một lần trước ngày 15 tháng Năm và lần thứ hai trước ngày 15 tháng Mười</p>	<p>Các cư dân Quận Hennepin có thể trả thuế bất động sản theo nhiều phương thức. Xin sử dụng đường liên kết này để tìm hiểu thêm về các lựa chọn này: http://www.co.hennepin.mn.us/</p> <p>Các ngày trả thuế khác: Xem bản kê khai thuế bất động sản của quý vị để biết ngày hết hạn ghi trong Property Tax Statement (Bản Khai Thuế Bất Động Sản), đối với bất động sản dùng cho mục đích nông nghiệp, quý vị có thể trả nửa thứ hai của số tiền thuế trước ngày 15 tháng Mười Một. Các khoản thuế bất động sản cho nhà lắp ghép thường hết hạn vào ngày 31 tháng Tám và ngày 15 tháng Mười Một.</p>
<p>Trang mạng điện toán của chính quyền Quận Hennepin cũng cung cấp nhiều thông tin về giá trị bất động sản, các loại hàng mục và thuế bất động sản. Các đường liên kết trong nội dung nói trên sẽ chuyển quý vị tới thẳng các mục thích hợp. Quý vị có thể truy cập trang mạng điện toán của Quận Hennepin tại: http://www.co.hennepin.mn.us/</p>	

Khiếu Nại Mức Thuế Bất Động Sản của Quý Vị

Tôi có những lựa chọn gì nếu không đồng ý với mức thuế bất động sản của tôi?

Sau khi quý vị xem **Value Notice (Thông báo về Giá Trị Bất Động Sản)** mà quý vị nhận được vào tháng Ba hàng năm và nếu quý vị không đồng ý với mức giá trị bất động sản hoặc hạng mục bất động sản, quý vị có thể kháng cáo theo một số cách thức có sẵn. Những cách thức kháng cáo được trình bày tóm lược dưới đây.



Dùng Bất Động Sản Làm Nhà Ở

Tại sao người ta lại xin đăng ký theo hạng mục nhà ở?

Thuế nhà ở (homestead) là một chương trình giảm thuế bất động sản dành cho Các Cư Dân Minnesota. Tiểu Bang Minnesota khuyến khích cư dân sở hữu nhà bằng cách giảm thuế bất động sản cho các bất động sản có chủ nhân cư ngụ. Thí dụ, một bất động sản nếu thuộc hạng mục nhà ở có thể được giảm thuế tới \$304 một năm.

Quyền sở hữu có nghĩa là gì?

Quý vị phải có khế ước hoặc hợp đồng khế ước hợp lệ cho phép quý vị có quyền sở hữu đối với căn hộ đó để làm bằng chứng về quyền sở hữu bất động sản. Để được coi là khế ước hợp lệ, bản khế ước đó phải được đăng ký với Văn Phòng Đăng Ký Khế Ước Quận Hennepin (Hennepin County Registrar of Deed).

Ai được hưởng quyền lợi này?

Nếu quý vị sở hữu bất động sản và **quý vị** hoặc một người thân hộ i đủ điều kiện cư ngụ trong bất động sản đó trước **ngày 1 tháng Mười Hai**, quý vị có thể nộp đơn xin theo diện nhà ở.

Tình trạng cư ngụ có nghĩa là gì?

Quý vị và tất cả những người sở hữu khác phải sử dụng bất động sản đó làm nơi cư ngụ chính – hay nói cách khác, quý vị phải sống ở đó. Tình trạng cư ngụ tạm thời và chiếu lệ không được coi là thỏa đáng để được xếp vào diện nhà ở. Nếu có hơn một người sở hữu bất động sản đó và bất kỳ người nào trong số các chủ sở hữu không cư ngụ tại bất động sản đó, thì bất động sản đó có thể được xếp vào hạng mục nhà ở một phần hoặc *theo tỷ lệ*.

Khi nào tôi cần nộp đơn xin?

Quý vị nên nộp đơn xin càng sớm càng tốt sau khi mua và chuyển tới ở trong căn nhà của quý vị. Nếu quý vị mua và cư ngụ trong một bất động sản không phải là nhà ở trước ngày 1 tháng Mười Hai, và xin nộp thuế theo diện nhà ở trước ngày 15 tháng Mười Hai, thì mức thuế theo diện nhà ở sẽ bắt đầu được tính từ năm kế tiếp. Sau khi được chấp thuận là thuộc hạng mục nhà ở, mức thuế nhà ở vẫn sẽ tiếp tục được áp dụng cho bất động sản đó cho tới khi có thay đổi về quyền sở hữu, tình trạng cư ngụ hoặc bất động sản đó được bán.

Nếu tôi bán bất động sản đó thì sao?

Nếu vào bất kỳ lúc nào bất động sản đó được bán hoặc quý vị thay đổi nơi cư ngụ chính, luật tiểu bang yêu cầu quý vị phải thông báo cho Văn phòng Định Giá Viên Thành Phố trong vòng 30 ngày. Nếu quý vị không thông báo cho định giá viên trong vòng 30 ngày, quý vị sẽ phải đóng thuế cho bất động sản đó theo hạng mục bất động sản thích hợp, cộng với một khoản tiền phạt.

Một người thân có thể cư ngụ tại một bất động sản thay cho tôi không?

Có, những người thân hộ i đủ điều kiện có thể cư ngụ thay thế cho chủ sở hữu bất động sản đó. Những người thân hộ i đủ điều kiện được định nghĩa là người thân theo quan hệ ruột thịt, quan hệ con nuôi hợp pháp, hoặc hôn nhân. Định nghĩa “người thân của chủ sở hữu” bao gồm con, con của chồng (vợ) kế, con dâu, con rể, cha (mẹ), cha (mẹ) kế, cha mẹ chồng (vợ), cháu nội (ngoại), ông (bà), anh (em) trai, anh (em) rể, chị (em) gái, chị (em) dâu, cô (gì), chú (bác), cháu trai hoặc cháu gái, các thành viên trong nông trại gia đình và các nông trại là công ty hợp danh.

Các Giới Hạn:

- Quyền lợi thuế nhà ở áp dụng cho một bất động sản có người thân cư ngụ không được vượt quá mức quyền lợi mà chủ sở hữu sẽ được hưởng với tư cách là người cư ngụ.
- Bất động sản hiện được phân loại là giải trí theo thời vụ phải là nơi cư ngụ của người thân đó trong bốn năm thì mới được xếp vào hạng mục nhà ở.
- Chủ sở hữu và người thân cư ngụ tại bất động sản đó đều không được xin hoàn thuế bất động sản cho một bất động sản là nhà ở, trừ khi người thân cư ngụ đó là chủ sở hữu một phần của bất động sản đó.

Nếu tôi không tuân theo luật về bất động sản là nhà ở hoặc khai man bất động sản là nhà ở thì sao?

Hành động khai man bất động sản là nhà ở sẽ bị phạt tù tới tối đa một năm hoặc trả tiền phạt tới tối đa \$3,000, hoặc cả hai.

Nếu định giá viên KHÔNG được thông báo trong vòng 30 ngày về việc bất động sản đó đã được bán hoặc không còn được sử dụng là nơi cư ngụ chính nữa, bất động sản đó sẽ không còn được coi là thuộc hạng mục nhà ở và thành phố sẽ áp dụng các mức phạt.

Làm thế nào để nộp đơn xin đóng thuế theo diện bất động sản là nhà ở?

Các vị chủ nhà mới tại Thành Phố Minneapolis có thể nộp đơn xin đóng thuế bất động sản theo diện nhà ở qua đường bưu điện, fax, hoặc đích thân tới văn phòng sau khi đã chuyển tới nhà mới. Thông báo cho Văn phòng Định Giá Viên Thành Phố biết là quý vị sở hữu bất động sản và quý vị, hoặc người thân hộ đủ điều kiện đang cư ngụ tại bất động sản đó. Nộp cho Văn phòng Định Giá Viên Thành Phố giấy tờ bằng chứng để chứng minh cho luận điểm của quý vị. Quý vị có thể nộp đơn xin qua fax, đường bưu điện hoặc đích thân tới nộp.

Xin Đóng Thuế Bất động sản Theo Diện Nhà Ở bằng cách Đích Thân tới Văn Phòng, qua Đường Bưu Điện hoặc qua Fax:

Địa Chỉ Bưu Tín và Địa Chỉ Đường Phố:

City of Lakes Building
309 2nd Av S Room 100
Minneapolis, MN 55401-2234
Or By Fax: 612 673-3538

Với tư cách là chủ sở hữu bất động sản, quý vị sẽ cần phải cung cấp bản sao của các giấy tờ sau đây:

- Khế ước bảo đảm, hợp đồng khế ước, hoặc giấy chứng nhận về quyền sở hữu Torrens, v.v để làm bằng chứng cho quyền sở hữu bất động sản
- Bản sao của Certificate of Real Estate Value-CRV (Giấy Chứng Nhận Giá Trị Bất Động Sản), để chứng minh rằng quý vị đã nộp các giấy tờ này cho Registrar-of-Deeds (Văn Phòng Đăng Ký Khế Ước)
- Số An Sinh Xã Hội của tất các chủ sở hữu hoặc số Individual Taxpayer Identification Number- ITIN (ID Đóng Thuế Cá Nhân) của mỗi chủ sở hữu hoặc người thân hộ đủ điều kiện theo qui định của luật tiểu bang
- Yêu cầu về hạng mục đóng thuế theo diện nhà ở là ngày thực tế mà các cư dân chuyển tới sống tại bất động sản đó.
- Các số điện thoại liên lạc vào ban ngày hoặc địa chỉ liên lạc trong trường hợp chúng tôi có thắc mắc khi giải quyết đơn xin của quý vị

Nếu quý vị là Người Thân Hộ Đủ Điều Kiện xin đóng thuế theo diện nơi ở cho bất động sản đó, quý vị cần nộp các thông tin trên cộng với mẫu đơn xin liên quan và các giấy tờ bổ sung sau đây:

- Bản sao của các giấy khai sinh, trong đó cho biết mối quan hệ của người cư ngụ đối với chủ sở hữu. Giấy đăng ký kết hôn, giấy tờ nhận con nuôi, lệnh của tòa án hoặc các giấy tờ khác chứng minh mối quan hệ giữa người thân hiện đang cư ngụ và chủ sở hữu
- Bằng lái xe hoặc thẻ căn cước hợp lệ do Tiểu Bang cấp của người thân hiện đang cư ngụ, trong đó có ghi địa chỉ của bất động sản được dùng làm nhà ở
- Khi có yêu cầu, bất kỳ giấy tờ nào khác được thấy là cần thiết

Sau khi chúng tôi nhận được các giấy tờ cần thiết để giải quyết đơn xin đóng thuế bất động sản theo diện nhà ở của quý vị, chúng tôi sẽ lập đơn xin đóng thuế theo diện nhà ở và gửi qua đường bưu điện tới cho quý vị. Sau khi nhận được đơn xin, xin kiểm tra xác nhận rằng các thông tin ghi trong đơn xin là đúng, sau đó mỗi người cư ngụ là chủ sở hữu phải ký tên vào đơn xin đó. Phải nộp đơn xin có chữ ký cho Văn Phòng Định Giá Viên của Thành Phố trước ngày **15 tháng Mười Hai** của năm đánh thuế.

Nếu không ký tên và gửi lại đơn xin trước ngày **15 tháng Mười Hai**, bất động sản của quý vị sẽ không được đưa vào hạng mục nhà ở.

Tại sao tôi phải cung cấp số An Sinh Xã Hội?

Mặc dù số An Sinh Xã Hội là thông tin kín đáo, theo luật Tiểu Bang Minnesota, các thông tin này phải được cung cấp thì chúng tôi mới chấp thu ân coi bất động sản của quý vị là nhà ở. Các số An Sinh Xã Hội sẽ được sử dụng để xác định xem chủ sở hữu hoặc người thân của chủ sở hữu có xin đóng thuế bất động sản cho nhiều hơn một nhà ở tại tiểu bang đó hay không.

Tôi sở hữu một tòa nhà chung cư; tòa nhà đó có được coi là nhà ở hay không?

Các tòa nhà chung cư có từ bốn căn hộ trở lên và các dạng bất động sản khác thường ít khi được xếp vào hạng mục nhà ở một phần dựa trên mức phần trăm diện tích cư ngụ trong tòa nhà chủ sở hữu đó sử dụng.

Nhà lắp ghép có được miễn trừ theo diện nhà ở không?

Có, chỉ có chủ nhân (người giữ quyền sở hữu)/người cư ngụ mới được xin theo diện này. Phải nộp các giấy tờ yêu cầu và một bản sao của Certificate of Title (Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu).

“Life Estates” (Di Sản Cả Đời) có hội đủ điều kiện được coi là nhà ở không?

Có, miễn là quyền lợi về di sản cả đời đó được ghi trong khế ước và người nắm giữ di sản cả đời hội đủ tất cả các điều kiện về nhà ở.

Vậy còn việc coi bất động thuộc sở hữu của hợp đồng tín thác là nhà ở thì sao?

Đa số các hợp đồng tín thác đều hội đủ điều kiện để được đóng thuế theo diện nhà ở. Certificate of Trust (Chứng Nhận về Tín Thác) phải được hoàn tất và có sự chấp thuận của Văn phòng Định Giá Viên Thành Phố Minneapolis, hoặc phải nộp giấy chứng nhận Tín Thác đó cho Văn phòng Định Giá Viên để xem xét. Xin liên lạc với Văn Phòng Định Giá Viên Thành Phố Minneapolis, 612-673-2382 để biết thêm chi tiết.

Có hạng mục nhà ở “đặc biệt” không?

Có, dành cho những người mù lòa, tàn tật, cựu chiến binh bị liệt hai chân, và một số người phục vụ quân đội. Đây chỉ là phần giới thiệu tóm lược về hạng mục nhà ở cho người tàn tật 1b. Để biết thêm chi tiết, hoặc để giải đáp các thắc mắc cụ thể, xin gọi Property Tax Division of the Minnesota Department of Revenue (Ban Thuế Bất Động Sản của Ban Thuế Vụ Tiểu Bang Minnesota) tại số: (651) 556-6109 hoặc số 1-800-627-9094, số máy phụ 6-6109. Những người sử dụng TDD/TTY: xin gọi Minnesota Relay Services (Dịch Vụ Chuyển Tiếp Minnesota) tại số 1-800-627-3529; nhờ gọi số 800-652-9094, số máy phụ 6-0335

Hạng Mục Nhà Ở Đặc Biệt - Người Mù Lòa, Tàn Tật, và Liệt Hai Chân

Tiểu Bang Minnesota có các hạng mục nhà ở đặc biệt đối với bất động sản là nhà ở của bất cứ người nào:

1. **mù lòa**, bản thân hoặc người phối ngẫu của họ bị mù hoặc
2. những người **bị tàn tật hoàn toàn và vĩnh viễn** và có chứng nhận của cơ quan chính phủ hoặc nguồn cung cấp lợi tức rằng người cư ngụ đó hội đủ các điều kiện về tình trạng tàn tật.

Hạng mục nhà ở theo diện tàn tật 1b không giống như các hạng mục nhà ở khác, trong đó tiêu chuẩn hội đủ điều kiện chỉ liên quan đến người đó và tình trạng tàn tật của họ. Điều này khác với hạng mục nhà ở thông thường, trong đó hạng mục này được công nhận dựa trên việc sử dụng bất động sản đó. MN Department of Revenue (Do đó Ban Thuế Vụ MN) khuyến cáo rằng hạng mục tàn tật sẽ được áp dụng cho bản thân người tàn tật đó, không phụ thuộc vào việc người này chuyển chỗ ở từ bất động sản này sang bất động sản khác.

Ban Thuế Vụ Tiểu Bang Minnesota quản lý chương trình **hạng mục nhà ở theo diện tàn tật 1b**. Nếu người muốn xin đóng thuế theo diện hạng mục nhà ở đặc biệt cho người tàn tật phải **nộp đơn xin cho Ban Thuế Vụ MN trước ngày 1 tháng Mười** để được áp dụng mức thuế bất động sản đó cho năm lịch kế tiếp. Để nộp đơn xin hoặc để tìm hiểu thêm, xin liên lạc với Ban Thuế Vụ Tiểu Bang MN tại số (651) 556-6087. Bản kê khai Truth in Taxation và Tax Statement (Bản kê khai Thuế) sẽ ghi hạng mục nhà ở thích hợp.

Tax Reduction Programs (Các Chương Trình Giảm Thuế) và Tax Deferral Programs (Các Chương Trình Trì Hoãn Thuế)**Tôi gần như không thể có khả năng trả thuế, có cách nào để xin giảm thuế không?**

Tiểu Bang Minnesota có hai chương trình giảm thuế bất động sản cho những người đóng thuế có mức thuế tăng đáng kể hoặc mức thuế bất động sản không phù hợp với mức lợi tức của họ. Ban Thuế Vụ Tiểu Bang Minnesota quản lý cả hai chương trình này. Quý vị có thể lấy mẫu đơn bằng cách gọi số 651-296-4444 hoặc truy cập trên mạng Internet của Ban Thuế Vụ tại www.taxes.state.mn.us. Quý vị cũng có thể gọi số 651-296-3781 để tìm hiểu thêm. Họ cũng có thể là

Income Adjusted Homestead Credit (Chiết Khấu Nơi Ở Được Điều Chỉnh) là gì?

Mục đích của “*Income Adjusted Homestead Credit*” (*Chiết Khấu Nơi Ở Được Điều Chỉnh Dựa Trên Lợi Tức*) là để bảo đảm rằng mức thuế không bất cân xứng với mức lợi tức của người đóng thuế. Chương trình này có đặt ra nhiều điều kiện. Nghị viện năm 2001, cùng với các thay đổi toàn diện khác về thuế bất động sản đã tăng mức hoàn thuế tối đa của chương trình này tới mức \$1,590. Có mức tiêu chuẩn về lợi tức đối với chương trình này.

- Đối với các hộ không có người phụ thuộc, mức giới hạn này là \$85,210. Mức giới hạn về lợi tức tăng lên nếu số người trong gia đình tăng lên, tới mức tối đa là \$101,690 cho các gia đình có năm người phụ thuộc hoặc hơn.
- Các chủ nhà là người cao niên hoặc người tàn tật: tới \$104,740 cho các hộ gia đình có năm người phụ thuộc hoặc hơn.

Targeting là gì?

Chương trình thứ hai là “*Targeting*”. Chương trình này có hoàn thuế nếu mức thuế tăng hơn 12% và mức thuế tăng cao hơn ít nhất \$100 so với mức thuế phải trả trong năm 2005. Đa số các chủ nhà tại Thành Phố Minneapolis đều hội đủ điều kiện được hoàn thuế theo chương trình này.

Chương trình Trì Senior Citizen Property Tax Deferral (Hoãn Thuế Bất Động Sản cho Cư Dân Cao Niên) là gì?

Các điều kiện căn bản là (các) chủ sở hữu phải từ 65 tuổi trở lên và gia đình có lợi tức ch ưa tới \$60,000. Đây là chương trình trì hoãn thuế chứ không phải là giảm thuế. Thuế tích lũy cùng với lãi suất ở mức không vượt quá 5% và một khoản tịch thu thế chấp được gắn liền với bất động sản đó.

Đây chỉ là phần trình bày tóm lược về chương trình Senior Citizen Property Tax Deferral (Hoãn Thuế Bất Động Sản cho Các Cư Dân Cao Niên). Để lấy đơn xin hoặc giải đáp các thắc mắc cụ thể, xin gọi Property Tax Division of the Minnesota Department of Revenue (Ban Thuế Bất Động Sản của Ban Thuế Vụ Thành Phố Minnesota) tại số: 651-556-6109 hoặc số 1-800-627-9094, số máy phụ 6-6109, những người sử dụng TDD/TTY: gọi Minnesota Relay Services (Dịch Vụ Chuyển Tiếp Minnesota) tại số 1-800-627-3529; nhờ gọi số 800-652-9094, số máy phụ 6-0335

Chương trình *Senior Citizen Property Tax Deferral (Hoãn Thuế Bất Động Sản cho Cư Dân Cao Niên)* hoạt động như thế nào?

Đây không phải là chương trình miễn thuế - mà đây là một khoản vay từ chính quyền tiểu bang. Khoản thuế được trì hoãn sẽ được tiểu bang trả cho quận của quý vị. Khoản vay này sẽ bị tính lãi suất. Mức lãi suất sẽ được điều chỉnh hàng năm, nhưng sẽ không vượt quá 5 phần trăm. Sẽ có một khoản tích thu thế nợ gắn liền với bất động sản của quý vị.

Trong thời gian tham gia chương trình này, quý vị sẽ dùng tối đa 3 phần trăm lợi tức gia đình để trả thuế bất động sản hàng năm, cho dù thuế bất động sản của quý vị thực sự cao tới mức nào đi nữa. Tiểu bang sẽ trả phần còn lại. Quý vị, hoặc những người thừa kế của quý vị sẽ cần phải hoàn trả số tiền thuế được trì hoãn thì mới được chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản đó.

Trong lần xin trì hoãn thuế lần đầu, quý vị sẽ phải cung cấp (với chi phí do quý vị tự trả) – một bản báo cáo ghi chi tiết các khoản vay tài trợ địa ốc, các khoản thế chấp nợ, các phán quyết của tòa án hoặc các khoản thuế bất động sản chưa trả cho bất động sản đó. Nếu không có, quý vị vẫn sẽ phải cung cấp bản báo cáo xác nhận về vấn đề này. Bản báo cáo đó phải đề ngày tháng trong vòng 30 ngày kể từ ngày quý vị nộp đơn xin.

Việc tham gia vào chương trình trì hoãn thuế này là tự nguyện. Nếu quý vị tham gia, một khoản thế chấp nợ thuế sẽ được áp dụng cho bất động sản của quý vị. Quý vị phải trả hết khoản thế chấp nợ này thì mới được bán bất động sản. Trong trường hợp quý vị qua đời, những người thừa kế của quý vị phải trả hết khoản thế chấp nợ đó thì mới được quyền sở hữu bất động sản đó. Quý vị nên hỏi ý kiến luật sư, chuyên viên lập kế hoạch quản lý di sản hoặc người nhà trước khi ghi danh tham gia.

Ai hội đủ điều kiện tham gia Chương Trình *Senior Citizen Property Tax Deferral (Hoãn Thuế Bất Động Sản cho Cư Dân Cao Niên)*?

Để được tham gia chương trình này, quý vị phải hội đủ **tất cả** các điều kiện sau đây:

1. Bất động sản đó phải thuộc quyền sở hữu và là nơi cư ngụ của một người từ 65 tuổi trở lên. Trong trường hợp là vợ chồng đã kết hôn, cả hai phải ít nhất 65 tuổi vào thời điểm được trì hoãn thuế lần đầu tiên. (Nhà ở đó có thể được phân loại là gia cư hoặc trang trại, hoặc có thể là một phần của một tòa nhà có nhiều căn hộ.)
2. Tổng mức lợi tức của gia đình không được vượt quá \$60,000 cho năm lịch trước năm nộp đơn xin lần đầu tiên.
3. Căn nhà đó phải thuộc quyền sở hữu và là nơi cư ngụ của ít nhất một trong các chủ sở hữu căn nhà trong ít nhất 15 năm trước năm nộp đơn xin lần đầu.
4. Bất động sản đó không được có tình trạng bị giữ quyền sở hữu để thế nợ theo lệnh của tòa án hoặc giữ quyền sở hữu để trả nợ thuế liên bang.
5. Tổng số tiền nợ còn lại chưa trả được bảo đảm bởi các khoản vay tài trợ địa ốc và các khoản tích thu giữ quyền sở hữu bất động sản để thế nợ khác đối với bất động sản đó không được vượt quá 75 phần trăm giá trị ước tính trên thị trường của bất động sản đó.

Làm thế nào để xin *Senior Citizen Property Tax Deferral (Hoãn Thuế Bất Động Sản cho Cư Dân Cao Niên)*?

Quý vị có thể lấy đơn xin tại văn phòng Định Giá Viên Thành Phố Minneapolis và trên trang mạng điện toán của Ban Thuế Vụ Minnesota tại: www.taxes.state.mn.us. **Tất cả các đơn xin phải nộp trước ngày 1 tháng Bảy** để xin trì hoãn một phần thuế của năm kế tiếp. Quý vị có thể nộp đơn xin vào năm mà quý vị tròn 65 tuổi, nhưng sẽ không được trì hoãn thuế cho tới năm kế tiếp.

Giảm Thuế do Gặp Thảm Họa là gì?

Hình thức giảm thuế này được áp dụng cho mỗi bất động sản do ngẫu nhiên hoặc không cố ý bị hư hỏng với thiệt hại về cấu trúc từ 50% trở lên và bất động sản không thể ở hoặc không thể sử dụng được. Chủ sở hữu bất động sản là nhà ở hoặc không phải là nhà ở có thể xin giảm thuế bất động sản phải trả cho năm xảy ra thiệt hại đó.

Số tiền giảm thuế được tính dựa trên số tháng trọn vẹn mà bất động sản đó không thể ở hoặc không thể sử dụng được. Sau đó người ta nhân mức giá trị áp dụng cho bất động sản đó với mức thuế thuần. Cuối cùng, phân số (tổng bộ các tháng mà bất động sản đó không thể ở được chia cho 12) được nhân với kết quả.

Ví dụ : Một căn nhà có mức giá ước tính trên thị trường là \$100,000 và mức thuế thuần là \$3,000 bị thiệt hại do hỏa hoạn vào ngày 10 tháng Bảy, 2003 và có thể sử dụng để ở được vào ngày 7 tháng Mười Một, 2003. Giá trị của căn nhà đó là \$75,000 và tụt ra tỷ lệ 75%. Tỷ lệ này nhân với mức thuế thuần là \$3,000. Do đó, mức thuế áp dụng cho căn nhà đó sẽ là \$ 2,250. Số tiền này nhân với tỷ lệ 3/12, là số tháng trọn vẹn mà người trả thuế không thể cư ngụ trong căn nhà đó, do đó chủ nhà sẽ được giảm \$562.50 tiền thuế.

Làm thế nào để xin giảm thuế do gặp thảm họa?

Trước hết, xin gọi Văn Phòng Định Giá Viên Thành Phố Minneapolis để thông báo cho họ biết về tình trạng nhà hư hỏng. Để tham gia chương trình Hennepin County's Individual Disaster Credit (Giảm Thuế Cá Nhân Do Gặp Thảm Họa của Quận Hennepin), quý vị **phải** hoàn tất đơn xin và nộp cho Văn phòng Định Giá Viên Minneapolis. Quý vị cần làm việc này càng sớm càng tốt sau khi xảy ra thiệt hại. Ngoài ra, quý vị cần phải có một bản sao báo cáo thiệt hại của hãng bảo hiểm của quý vị khi có bản báo cáo này. Cuối cùng, quý vị sẽ cần phải liên lạc với Văn Phòng Định Giá Thành Phố Minneapolis khi hoàn tất công việc tu bổ để biến bất động sản đó trở thành nơi có thể cư ngụ được hoặc khi bán bất động sản đó.

Các Ngày Quan Trọng Liên Quan tới Thuế Bất Động Sản

Tháng Giêng	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 2 tháng Giêng – Ngày xác định giá trị và hạng mục bất động sản cho các mục đích đánh thuế.
Tháng Hai	<ul style="list-style-type: none"> Value Notice (Thông Báo về Giá Trị Bất Động Sản) được gửi qua đường bưu điện vào tháng Hai hoặc tháng Ba
Tháng Ba	<ul style="list-style-type: none"> Property Tax Statements (Các Bản Kế Khai Thuế Bất Động Sản) được gửi qua đường bưu điện trước khi kết thúc tháng Ba. Thành Phố Minneapolis tổ chức các buổi họp Open Book (Sổ Sách Công Khai).
Tháng Tư	<ul style="list-style-type: none"> Nếu quý vị muốn khiếu nại về giá trị bất động sản của mình với City of Minneapolis Board of Appeal and Equalization (Ủy Ban Kháng Cáo và Bình Quyền Thành Phố Minneapolis), xin gọi để lấy hẹn. Ngày 30 tháng Tư là hạn chót nộp khiếu nại với Tòa Án Thuế Tiểu Bang Minnesota.
Tháng Năm	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15 tháng Năm – Hạn nộp nửa đầu tiên của số tiền thuế cho năm hiện tại. Nếu quý vị muốn khiếu nại về giá trị bất động sản của mình với Hennepin County of Board of Appeal and Equalization (Ủy Ban Kháng Cáo và Bình Quyền Quận Hennepin), xin gọi để lấy hẹn. Các bản kê khai được gửi cho nhà lắp ghép qua đường bưu điện.
Tháng Bảy	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 1 tháng Bảy – Hạn chót nộp đơn xin tham gia chương trình Senior Citizen Tax Deferral (Trì Hoàn Thuế Bất Động Sản cho Cư Dân Cao Niên).
Tháng Tám	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 31 tháng Tám - Hạn chót nộp nửa đầu tiên của khoản thuế cho năm hiện tại đối với Nhà Lắp Ghép.
Tháng Chín	
Tháng Mười	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 1 tháng Mười – Hạn chót nộp đơn xin đóng thuế bất động sản theo diện nơi ở dành cho các hạng mục đặc biệt liên quan tới người mù lòa, tàn tật và liệt hai chân cho MN Department of Revenue (Ban Thuế Vụ MN) Ngày 15 tháng Mười- Hạn chót nộp nửa thứ hai của khoản thuế áp dụng cho năm hiện tại.
Tháng Mười Một	<ul style="list-style-type: none"> Property Tax Statements (Các Bản Kế Khai Thuế Bất Động Sản) hoặc Các Bản Kế Khai Truth in Taxation được gửi qua đường bưu điện. Ngày 15 tháng Mười Một - Hạn chót nộp nửa thứ hai của khoản thuế cho năm hiện tại đối với bất động sản là trang trại. Ngày 15 tháng Mười Một - Hạn chót nộp nửa thứ hai của khoản thuế cho năm hiện tại đối với Nhà Lắp Ghép.
Tháng Mười Hai	<ul style="list-style-type: none"> Các cơ quan chính phủ địa phương phê chuẩn ngân sách chính thức của mình. Ngày 1 tháng Mười Hai - Cần phải nắm quyền sở hữu và cư ngụ để hội đủ điều kiện được xếp vào diện bất động sản là nhà ở để tính thuế cho năm kế tiếp. Ngày 15 tháng Mười Hai - hạn chót nộp đơn xin đóng thuế theo hạng mục Homestead Classification (Bất Động Sản Là Nhà Ở) cho năm kế tiếp.