

Hộ trí ti gia

Tác Giả: Luát S LyLy Nguyán
Thứ Bảy, 29 Tháng 5 Năm 2010 11:04

Vào thái điám này đa số ngái Viát hái ngoái đáu làm ăn khá giá, ít nhát cũng làm chá đác mát mái nhà nên tháng muán háng cuác sáng hộ trí ti gia thay vì á các vián đáng lão hay “làng hộ trí.”



Tuy nhiên khi vá hộ có hai ván đá đã làm cho nhiáu vá cao niên thuác giái trung láu cám tháy không thoái mái cho lám trác cá hát là ván đá thuá má, sau đán ván đá tián bác phái tính sao cho đáy đá sinh sáng khái chát vát mát khi không còn đi làm hay kinh doanh náa.

Thuá đáa ác ván là mát mái lo âu cho mái sá hộ chá nhà đát vì năm nào cũng tăng không ngáng đeo theo giá nhà nháy vát trên thá tráng nhà đát. Tá California sang tái Maine cũng nhát tá Minnesota xuáng Texas, các chá nhà tá trá tiá già đáu méo mát vì thuá trong khi các chính trá gia luôn luôn hô hào giám thuá, ngác cá lái chính quyán đáa pháng tháng đáa lái ráng bát thuá sá làm tê liệt hoát đáng cáa các cá quan tái cán cho công ích nhá tráng hác, cánh sát hay cáu háa cùng các công vá thiát yá khác mà ngân sách lá thuác náng ná vào tài khoán do thuá thu đác. Thuá đáa ác do thành phá, quán hát và tiáu bang tháu và đây là nguán tài chính quan tráng nhát cho chính quyán đáa pháng vì phán lán các thuá khác nhá thuá lái tác cá nhân, thuá tháng mái đáu do chính phá liên bang nám giá. Nhiáu ngái oán thán ráng há bá buác phái bán nhà đi vì phái trá thuá cao hán là tián trá ná vay hàng tháng khián cuác sáng trá thành khó khăn nhát là đái vái ngái già trác tình tráng thuá tăng mà không còn lái tác. Mác đáu chính quyán nhiáu tiáu bang đang tìm giái pháp giám thuá cùng đát giái hán tái đa trong viác đánh thuá nhà; tuy nhiên nháng ngái giáu kinh nghiám cho ráng khó tìm ra cách nào tát đáp hán vì bát thuá thì chính phá sá không đá tián cung áng cho nhu cáu công ích đáa pháng.

Ván đá thá hai đái vái nháng ngái muán hộ trí ti gia là làm sao có đá tián đá sáng thoái mái theo đúng nghĩa “đáng già.” Ngoái trá giái triáu phú giáu có hoác mát số nháng ngái biát dành đám tá thái còn trá nên tích lũy đác mát số tián lán đáng ká có thá rút ra tiêu xài đán mãi đái, phán còn lái đa số đáu trông vào tián trá cáp an ninh xã hái, thêm vào ít tián hộ (pension) do nái làm viác cũ cung cáp. Mát số khác may mán gia đình có con cháu khá giá có thá giúp cho ít nhiáu tián xài hàng tháng nháng số gia đình tát đáp nhá váy cháng tháy bao nhiêu.

Tuy nhiên nháng ngái không muán vào vián đáng lão thì có thá dùng ngôi nhà cáa há làm nguán tián bác chi đáng cho nháng ngày vá hộ mà không cán phái bán đi. Có mát vài pháng cách nhá sau:

1. “Vay ngh ch” n nhà (Reverse Mortgage)

Đây là m t ph ng cách vay ti n giúp cho nh ng ai trên 62 tu i đ ng th i là ch nhà có th hoán chuy n m t ph n v n li ng (equity) c a ngôi nhà thành l i t c mi n thu (tax-free income) mà không c n ph i bán nhà, sang tên tr c b , ho c ph i tr ti n vay hàng tháng. Vay ngh ch nh tên g i là hàng tháng ti n nhà đ c tr ng c dòng, có nghĩa là thay vì gia ch tr ti n vay hàng tháng cho ng i tài tr thì đ đây hoàn toàn ng c l i (reverse) là ng i cho vay ph i tr cho gia ch . Ngôi nhà đ c dùng đ c m th g m có các nhà m t gia đình (single-family homes), nhà ti n ch (manufactured homes) ráp tr c 1976, các chung c (condominiums) hay nhà khóm (townhouses). S ti n vay này có th s đ ng cho b t c m c đích nào nh chi đ ng hàng ngày, s a nhà, tr d t n khác, ho c chi tiêu tùy thích cho b t c nhu c u nào. Gia ch không c n đi u ki n có công ăn vi c làm, hay tình tr ng s c kh e. Ngay c nh ng ng i còn đ ng m c các kho n n ti n nhà (first and second mortgage) v n đ c vay ngh ch. Ng i vay có quy n l a ch n cách nh n ti n, ho c nh n ngay m t l n (lump sum), ho c nh n đ u m t s ti n hàng tháng cho đ n m n đ i, ho c m t c p kho n (line of credit) ho c bao g m c ba cách trên. Tuy nhiên thông đ ng nh t có t i 60% thích nh n m t c p kho n theo đó h có th tùy ti n rút ti n ra b t c lúc nào. T ng s ti n đ c vay ngh ch tùy thu c vào các y u t nh tu i tác c a gia ch , lo i vay, giá tr c l ng c a ngôi nhà, lãi su t hi n hành và đôi khi còn k đ n đ a đ i m. Nói chung ngôi nhà càng đ t ti n và tu i tác gia ch càng l n bao nhiêu thì s ti n vay càng nhi u b y nhi u. S đ ti n vay ngh ch đ c mi n thu b i vì ti n vay l y t v n li ng ngôi nhà ch không ph i là l i t c. Đ c bi t ti n vay này không nh h ng gì đ n ti n tr c p an sinh xã h i, c p kho n y t Medicare hay các quỹ h u trí khác (pensions).

M t đi u ki n b t bu c tr c khi xin vay là ph i tham kh o v i m t c v n do B Phát Tri n Gia C Liên Bang (U.S. Department of Housing and Urban Development g i t HUD) nhìn nh n, có th tìm danh sách các c v n này trên website c a HUD. Nhi m v c a ng i c v n là gi i thích c n k cho gia ch hi u bi t v th th c vay ngh ch, đ ngh các gi i pháp thích h p khác n u có, sao cho đáp ng đ c hoàn c nh và nhu c u c a t ng cá nhân. Sau khi vay gia ch không ph i tr ti n n hàng tháng nh thông l các món n khác. S n s thanh toán khi gia ch không còn c ng chính th c c ngôi nhà đó, ho c đ n ra, ho c bán nhà đi ho c m nh chung (n u là v ch ng thì khi ng i cu i cùng qua đ i). M t đi u đ c bi t là s ti n n không bao gi tr tr i h n giá tr ngôi nhà, có nghĩa n u nhà bán ít h n s n thì ch tr theo s ti n bán đ c, nh ng ng c l i n u nhà bán đ c nhi u h n s n thì ph n còn l i v tay gia ch ho c th a k .

Trong các lo i vay ngh ch hi n hành thông đ ng nh t ph i k đ n lo i HECM (vi t t c a Home Equity Conversion Mortgage) t m đ ch là “Vay nhà ngh ch đ o theo v n li ng.” Đây là lo i vay ngh ch c đ i n th nh hành trên 90% th tr ng. HECM kh i s t 1989 cho các gia ch t 62 tu i tr lên và đ c chính ph liên bang b o đ m qua C Quan Qu n Tr Gia C Liên Bang (Federal Housing Agency g i t là FHA). S ti n đ c vay HECM tùy thu c vào tu i tác

Hu trí i gia

Tác Giả: Lu&t S LyLy Nguy&n
Thứ Bảy, 29 Tháng 5 Năm 2010 11:04

c&a gia ch&, giá tr& c& ng c&a ngôi nhà, lãi su&t hi&n hành và đ&a đi&m ngôi nhà. Có th& truy c&p gi&i h&n t&i đ&a c&a HECM t&ng vùng trong website c&a HUD. Ng& i vay HECM ph&i tr& tr& c& ti&n b&o hi&m 2% r&i sau đó m&i năm tr& t&ng đ&ng 0.5% s& ti&n vay. Ti&n b&o hi&m này dùng trong tr&ng h&p công ty tài tr& có rút lui thì chính ph& s& đ&ng ra thay th& đ& b&o đ&m cho gia ch& bao gi& cũng nh&n đ&c ti&n vay m&t cách liên t&c. Vay ngh&ch có &nh h&ng t&i k& ho&ch đ& tr& tài s&n vì giúp cho gia ch& “xài tr& c” vào v&n li&ng ngôi nhà lúc còn s&ng cho nên k&t cu&c lúc ch&t ng& i &y ch&ng còn gì đ& l&i cho con cháu k& th&a.

2. “Mua r&i thuê l&i” (sale-lease back)

Theo ph&ng cách này thì gia ch& bán đi ngôi nhà nh&ng v&n dành quy&n thuê l&i đ&. Ng& i mua nhà th&ng thì s& đóng cho ch& nhà ti&n đ&t (down payment). Gia ch& đóng vai trò tài tr& b&ng cách cho ng& i mua tr& góp, đ&i l&i gia ch& v&n ti&p t&c đ&c c& ng& trong nhà và s& đ&ng ti&n đ&t l&n ti&n tr& góp hàng tháng k& nh& l&i t&c. Ng& i mua có quy&n tr& s& ti&n tr& hàng tháng ra kh&i l&i t&c c&a mình đ& b&t thu& và h&ng giá tr& ngôi nhà sau này lên cao. Khi u “mua r&i thuê l&i” là m&t cách đ&u t& r&t t&t đ&c bi&t v&i các gia đình có con tr&ng thành, nh&ng hi&n nay cách này không có l&i m&y v& m&t thu& cho nên r&t khó h&p đ&n đ&c ng& i ch&u b& v&n đ&u t& ra mua nhà.

3. “Tài s&n sinh th&i” (life estates)

Theo cách này gia ch& bán ngôi nhà đi nh&ng dành l&i quy&n đ&c s&ng t&i đó cho t&i khi ch&t. Ng& i mua có th& tr& ngay m&t l&n ho&c tr& góp hàng tháng ho&c c& hai l&i trên. Gia ch& nhà có trách nhi&m tr& thu& và các kho&n ti&n b&o trì trong th&i gian còn c& ng& & ngôi nhà đó. T&i lúc qua đ&i ng& i mua s& nh&n toàn quy&n s& h&u. L&i dàn x&p này r&t thông đ&ng bán cho thân nhân trong n&i b& gia đình nh&ng r&t khó bán ra nh& khi u “mua r&i thuê l&i” vì ng& i ngoài ít ai ch&u đ&m ti&n ra mua nhà mà ph&i đ&i mãi đ&n khi gia ch& ch&t đi r&i m&i đ&c n&m tr&n quy&n s& h&u.

4. Vay trên v&n li&ng thông th&ng (regular home equity loan)

L&i vay này hoàn toàn khác bi&t h&n v&i l&i “vay ngh&ch” nêu trên và có nhi&u hi&m ho& cho nh&ng ng& i già có l&i t&c c& đ&nh. V&i l&i “vay ngh&ch” thì gia ch& vay ti&n trên v&n li&ng tích lũy trên ngôi nhà, nh&ng “vay trên v&n li&ng thông th&ng” thì gia ch& v&n ph&i tr& n& hàng

Hồ sơ trí tuệ gia

Tên: Giọng: Luật Sư LyLy Nguyễn

Tháng: Bảy, 29 Tháng 5 Năm: 2010 11:04

tháng, nếu u tr ch m s b xi t nhà. Tuy nhiên lo i vay này có đ c l i đi m v thu vì có th khai gi m s ti n lãi đã tr vào k khai thu năm đó.

Cũng nh th ng l ng i vi t xin xác nh n n i dung c a nh ng lo t bài tìm hi u lu t pháp này ch có m c đích s d ng v i tính cách thông tin (information) giúp quý đ c gi m t vài ki n th c t ng quát v lu t pháp Hoa K mà thôi và không th coi nh liên h c a lu t s v i thân ch (attorney-client relationship). Do đó nếu có v n đ liên quan đ n lu t, quý đ c gi v n c n th o lu n v i m t lu t s chuyên môn v tr ng h p c a quý v .