GABAY SA PABAHAY PARA SA MGA NAKATATANDANG AMERIKANO

Pagpapamana ng inyong bahay sa mga anak o tagapagmana

Consumer Financial Protection Bureau

Pagpapamana ng inyong bahay sa inyong mga anak o iba pang mga tagapagmana

Marami sa mga may-ari ng bahay ang nagnanais na ibigay ang kanilang bahay sa kanilang mga anak o iba pang mga tagapagmana kapag sila ay pumanaw. Nakatutulong ang pagpaplano nang maaga upang gawing mas simple at mas mura ang proseso, at maaaring mabawasan ang posibleng mga hindi pagkakasunduan ng pamilya. Tinutulungan kayo ng gabay na ito na suriin ang iba't ibang paraan upang maibigay ang inyong bahay sa inyong mga anak o tagapagmana, at ang bawat isa sa mga ito ay may iba't ibang mga pinansiyal na benepisyo at panganib.

Humingi ng payo mula sa mga propesyonal sa batasan at buwisan dahil ang paglilipat ng ari-arian ay maaaring magkaroon ng makabuluhang pinansiyal na epekto para sa inyo, sa inyong mga anak, at mga tagapagmana. Maaari kayong makatanggap ng libreng legal na tulong kung kayo ay higit sa 60 taong gulang o kung kayo ay kuwalipikado base sa inyong kita. Tingnan ang *Saan maaaring pumunta para makatanggap ng tulong* sa huling bahagi ng gabay na ito para sa karagdagang.

Ang gabay na ito ay nagbibigay ng pangkalahatang impormasyon sa mamimili. Hindi ito legal na payo o pamamatnubay ukol sa regulasyon. Para sa impormasyon tungkol sa kung paano makakakuha ng legal na tulong, mangyaring tingnan ang "Saan maaaring pumunta para makatanggap ng tulong" na seksiyon ng gabay na ito. Kabilang din sa gabay na ito ang mga link o sanggunian sa mga ikatlong partidong mga bagay na magagamit o nilalaman. Hindi ine-endorso ng Kawanihan ang ikatlong partido o ginagarantiya ang pagiging tumpak ng impormasyon ng ikatlong partidong ito. Maaaring mayroon pa ring mga iba pang mapagkukunan na nagsisilbi rin ng inyong mga pangangailangan.

Ang pagpili ng alinman sa limang magkakaibang paraan ng pagpasa ng inyong bahay

Iwanan ang inyong bahay sa inyong habilin ("will" sa Ingles)

Ang pinaka-karaniwang paraan upang ipamana ang inyong bahay sa inyong mga tagapagmana ay sa pamamagitan ng isang habilin—isang legal na dokumentong nagsasaad ng inyong mga hinahangad na mangyari sa inyong ari-arian at mga pag-aari kapag kayo ay pumanaw. Karaniwang isang mabuting ideya na magkaroon ng isang habilin, dahil kung wala kayo nito, ang inyong pera at ari-arian ay ipamamahagi base sa batas ng inyong estado at hindi batay sa inyong kagustuhan. Dahil ang habilin ay isang legal na dokumento, dapat ninyong isaalang-alang ang pagkonsulta sa isang abogado upang makagawa ng isa. Tingnan ang *Saan maaaring pumunta para makatanggap ng tulong* na seksiyon sa gabay na ito para sa karagdagang impormasyon tungkol sa kung paano makahanap ng abogado.

Kung pinaplano ninyong ipamana ang inyong bahay sa inyong mga anak o iba pang mga tagapagmana sa inyong habilin, mangyaring isaalang-alang na maaaring kailanganin ng inyong estado na sumailalim ang inyong mga tagapagmana ng proseso ng probate bago makuha ang bahay. Ang probate ay isang pormal na legal na proseso na kung saan kinikilala ang inyong habilin at nagtatalaga ng isang tagatupad ng testamyento o personal na kinatawan upang maipamahagi ang inyong ari-arian. Ang pagkakaroon ng habilin ay nakatutulong upang maging mas simple at mas mabilis ang proseso.

Iregalo ang inyong bahay

Maaari ninyong ibigay ang inyong bahay bilang isang regalo sa inyong mga anak o iba pang tao na inyong minamahal bago kayo pumanaw, kaysa ipamana ito sa kanila sa pamamagitan ng inyong habilin. Kung pinag-iisipan ninyong ibigay ang inyong bahay bilang isang regalo, mangyaring pagmasdan na:

- Oras na ang regalo ay naibigay na, maaaring kakailanganin ninyong lumipat, maliban na lamang kung ang tao na inyong niregaluhan ay sumang-ayon na maaari kayong manatili doon.
- Oras na naipamigay na ito bilang isang regalo, ang inyong bahay ay hindi na magsisilbi bilang isang pananalaping tulong para sa inyong mga pangangailangan sa hinaharap. Ang ibig sabihin nito ay hindi na ninyo maaaring ibenta ito at gamitin ang mga kinita, at hindi na rin maaaring kumuha ng pautang na ginagarantiyahan ng inyong ari-arian.

Ang isa pang opsiyon ay ang pagdaragdag ng inyong mga anak o tagapagmana sa titulo ng inyong bahay habang kayo ay buhay pa. May mga panganib na kasama sa desisyong ito, at mabuting makipag-usap muna sa isang abogado tungkol sa mga epekto ng sagutin at buwis para sa inyo at sa inyong mga tagapagmana.

Ibenta ang inyong bahay sa inyong mga anak o sa ibang tao

Imbes na ibigay ang inyong bahay sa isang tao, maaari ninyong ibenta ito sa kanila bago kayo pumanaw. Ang pangunahing kaibahan sa pagitan ng pamimigay ng inyong bahay bilang isang regalo at pagbebenta nito ay magkakaroon kayo ng pondo na maaaring gamitin para sa mga gastusin sa hinaharap kapag ibinenta ninyo ang inyong bahay. Kung pinag-iisipan ninyong ibenta ang inyong bahay sa inyong mga anak o iba pang mga tagapagmana, mangyaring pagmasdan na:

- Tulad rin ng pamimigay bilang isang regalo, oras na naibenta na ninyo ang inyong bahay, maaaring kakailanganin ninyong lumipat maliban na lamang kung ang tao na inyong pinagbentahan nito ay sumang-ayon na maaari kayong manatili doon.

- Ang inyong desisyon na ibenta ang inyong bahay sa inyong mga anak o tagapagmana—at ang presyo na inyong pinili bilang halaga ng pagbenta nito sa kanila—ay maaaring magkaroon ng makabuluhang epekto sa buwis para sa inyo at pati na rin sa inyong mga tagapagmana.

Ilagay ang inyong bahay sa isang trust (kasunduang may mangangasiwa sa kapakanan ng ibang panig)

Maaari ninyong ilagay ang inyong bahay sa isang living trust, na kung saan ito ay isang legal na kaayusang nagbibigay-pahintulot upang maipasa ang inyong bahay sa inyong mga anak o mga tagapagmana sa isang partikular na panahon sa hinaharap. Ang pangunahing bagay na ikinabubuti ng pagkakaroon ng isang living trust kung ikukumpara sa isang habilin ay ang pagkakaroon ng isang living trust ay nangangahulugan na ang inyong bahay ay hindi na dadaan sa probate—isang legal na prosesong maaaring maging magastos at aabutin nang matagal bago matapos. Kung pinag-iisipan ninyong ilagay ang inyong bahay sa isang living trust, mangyaring isaalang-alang na:

- Ang mga trust ay mga komplikadong legal na kaayusan, at samakatuwid ay kakailanganin ninyong kumuha ng abogado upang maihanda ang mga ito. Karaniwan, ang mga ito ay mas komplikado at mas mahal gawin kung ikukumpara sa isang karaniwang habilin.

- Binibigyan kayo ng pagkakataon ng mga trust na ipagpaliban ang panahon kung kailan maaaring mamana ng inyong mga tagapagmana ang inyong bahay pagkatapos ninyong pumanaw, at ito ay maaaring isang mabuting opsiyon para sa mga tao na may mga nakababatang anak. Halimbawa, maaari ninyong itakda ang mga tuntunin ng inyong trust sa isang paraan na kung saan ang inyong tagapagmana ay magkakaroon ng kontrol sa bahay sa pagsapit ng kanilang ika-25 kaarawan.

- May dalawang uri ng trust: maaaring mabago at hindi maaaring mabago. Ang mga living trust ay "maaaring mabago," ang ibig sabihin nito ay maaari kayong magsagawa ng mga pagbabago sa mga ito habang kayo ay nananatiling buhay. Ang mga "hindi maaaring mabago" na trust ay hindi na maaaring mabago oras na ang mga ito ay naitatag na—kahit na magbago pa man ang inyong pag-iisip tungkol sa kung ano ang inyong ninanais na gawin tungkol sa inyong bahay.

❗ Minsan, ang mga trust ay iniaalok ng mga indibidwal at kumpanyang walang prinsipyo. Siguraduhing pag-aralan ang mga sanggunian at ganap na suriin ang sinumang inyong isinasaalang-alang na pakikipag-negosyohan at makipag-usap sa isang propesyonal sa pananalapi o abogado bago gumawa ng anumang desisyon.

Gumawa ng isang "ilipat kapag pumanaw" na kasulatan ng pagkamay-ari (deed) para sa inyong ari-arian

Ang "ilipat kapag pumanaw" na kasulatan ng pagkamay-ari ay isang legal na dokumentong nagsasaad na sa panahon ng inyong pagpanaw, dapat na ilipat ang pagmamay-ari ng inyong bahay patungo sa isang partikular na tagapagmana. Tulad ng isang trust, iniiwasan ng paggawa at pagkumpleto ng "ilipat kapag pumanaw" na kasulatan ng pagkamay-ari ang mga gastos at pagkaantala na kaugnay sa proseso ng probate. Gayunpaman, ang paggawa at pagkumpleto ng kasulatan ng pagkamay-ari na ito ay karaniwang mas simple at mas mura kung ikukumpara sa paggawa ng isang trust. Kung pinag-iisipan ninyong gumawa ng isang "ilipat kapag pumanaw" na kasulatan ng pagkamay-ari para sa inyong ari-arian, mangyaring pagmasdan na hindi ito pinapayagan sa maraming estado.

Ang paggawa ng pinakamabuting desisyon para sa inyo at sa inyong mga tagapagmana

- Dahil sa mga posibleng legal na epekto sa buwis, isang mabuting ideya na makipag-usap sa isang propesyonal na may kadalubhasaan sa kapwa nito.

- Ang panahon kung kailan ninyo ibebenta o ipapamigay bilang isang regalo ang inyong bahay ay maaaring makaapekto sa inyong pagiging kuwalipikado sa Medicaid. Para sa karagdagang impormasyon, makipag-ugnayan sa inyong lokal na Ahensiya ng Lugar sa Pagtanda (Area Agency on Aging), na maaari ninyong mahanap sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa pambansang Eldercare Locator (Tagahanap ng Pangangalaga sa Nakatatanda) sa (800) 677-1116 o sa eldercare.acl.gov (Ingles na Pahina).

- Tanungin ang inyong mga anak o tagapagmana kung balak nilang panatilihin ang pagmamay-ari ng bahay o kung pinaplano nilang ibenta ito kapag ipinamana ninyo ito sa kanila, dahil ang kanilang sagot ay maaaring makaapekto sa inyong mga desisyon sa pagpaplano. Halimbawa, kung pinaplano nilang ibenta ang bahay, ang inyong pipiliing paraan kung paano ito ibibigay sa kanila ay maaaring makatipid sa kanila ng libu-libong dolyar sa buwis.

Para sa karagdagang impormasyon, mangyaring bisitahin ang CFPB **consumerfinance.gov/olderamericans** (Ingles na Pahina)

Saan maaaring pumunta para sa karagdagang tulong

Legal na tulong

- **Mga libreng legal na serbisyo para sa mga taong higit sa 60 taong gulang**
  Humanap ng mga lokal na programang nagbibigay ng libreng legal na tulong para sa mga taong higit sa 60 taong gulang sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa pambansang Eldercare Locator (Tagahanap ng Pangangalaga sa Nakatatanda) sa (800) 677-1116 o sa eldercare.acl.gov (Ingles na Pahina).

- **Mga libreng legal na serbisyo para sa mga taong maliit ang kita**
  Humanap ng mga lokal na programang nagbibigay ng libreng legal na tulong sa mga taong maliit ang kita sa pamamagitan ng Legal Services Corporation (Korporasyon ng mga Legal na Serbisyo) sa (202) 295-1500 o sa lsc.gov/find-legal-aid (Ingles na Pahina).

- **Mga abogadong may bayad na serbisyo**
  Nagbibigay ang American Bar Association ng impormasyon tungkol sa kung paano makahanap ng abogado sa bawat estado, mga legal na bagay na maaaring magagamit, kung papaano malalaman kung ang isang abogado ay may lisensiya, at kung ano ang dapat gawin kung may problema kayo sa isang abogado, sa (800) 285-2221 o sa findlegalhelp.org (Ingles na Pahina).

Pagpapabahay ng pagpapayo

Nagbibigay ang Kagawaran ng Pabahay at Kaunlaran ng mga Komunidad sa Lungsod ng Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD para sa acronym nito sa Ingles) ng listahan ng mga aprubadong ahensiya ng pagpapabahay ng pagpapayo na nagbibigay ng payo tungkol sa pagbili o pag-renta ng bahay, pagsasaayos sa pagpalya ng pagbabayad sa nagpapautang, pagpapaliban ng pagbayad sa utang at pag-iwas ng pagremata. Ang mga aprubado ng HUD na mga ahensiya ng pagpapabahay ng pagpapayo ay naghahandog ng malayang pagpapayo, na sa kalimitan ay maliit lang o walang gastos sa inyo, sa (800) 569-4287 o sa consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor (Ingles na Pahina).

Pagpapayo sa pautang

Ang karamihan sa mga tagapayo para sa pangungutang ay naghahandog ng mga serbisyo sa mga opisina mismo, sa online, o sa pamamagitan ng telepono. Naglalathala ang US Department of Justice (Kagawaran ng Katarungan ng Estados Unidos) ng listahan ng mga aprubadong tagapayo para sa pangungutang. Tumawag sa (202) 514-4100o tingnan ang listahan sa justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111 (Ingles na Pahina).

Tulong sa accounting

Nagbibigay ang The American Institute of CPAs (Ang Amerikanong Instituto ng mga CPA) ng listahan ng mga lokal na sertipikadong pampublikong accountant, sa (888) 777-7077 o sa aicpa.org/forthepublic/findacpa.html (Ingles na Pahina).

Mga benepisyo para sa mga nakatatanda

Naglalathala ang The National Council on Aging (Ang Pambansang Konseho sa Pagtanda) ng libreng Benefits CheckUp tool (kagamitan para sa Pagrerepaso ng mga Benepisyo) na kung saan itinutugma ang mga nakatatanda sa mga benepisyong posibleng kuwalipikado sila. Tawagan ang linya ng tulong sa (800) 794-6559 o pumunta sa benefitscheckup.org (Ingles na Pahina).

Makipag-ugnayan sa amin

Online
consumerfinance.gov

Sa pamamagitan ng telepono
(855) 411-CFPB (2372)
(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD

Sa pamamagitan ng liham
Consumer Financial Protection Bureau
P.O. Box 27170
Washington, DC 20038

Magsumite ng reklamo
consumerfinance.gov/complaint