7 cách giảm thuế nhà ở Texas: Checklist

Oct 20, 2026 · May (Thao Doan), REALTOR®, eXp Realty

Chào mọi người, mình là May, Realtor ở Austin. Cảm ơn mọi người đã comment "TAX"! Đây là checklist 7 cách hợp pháp để giữ lại tiền thuế khi sở hữu nhà ở Texas. Mỗi mục có các bước nhỏ để mọi người đánh dấu khi làm xong.

Hi everyone, I'm May, a Realtor in Austin. Thanks for commenting "TAX"! This is a checklist of 7 legal ways to keep more of your money as a Texas homeowner. Each item has small steps you can tick off as you go.

#	Cách giảm thuế / Strategy	Dành cho / Who it's for	Tiết kiệm / Savings
01	Homestead Exemption	Chủ nhà ở chính / Primary homeowners	Mỗi năm / Every year
02	Kháng nghị giá thẩm định / Appraisal protest	Mọi chủ nhà / All owners	Mỗi năm / Every year
03	Khấu trừ lãi vay / Mortgage interest	Người itemize / Itemizers	Mỗi năm / Every year
04	Khấu trừ thuế nhà (SALT) / Property tax deduction	Người itemize / Itemizers	Mỗi năm / Every year
05	Bán nhà miễn thuế lời / Home sale exclusion	Người bán nhà ở chính / Primary home sellers	Khi bán / When you sell
06	Khấu hao nhà cho thuê / Rental depreciation	Chủ nhà cho thuê / Landlords	Mỗi năm / Every year
07	1031 Exchange	Nhà đầu tư / Investors	Khi bán / When you sell

01 Homestead Exemption

Nộp đơn miễn phí này là bước tiết kiệm lớn nhất cho nhà ở chính: Texas trừ **$140,000** khỏi giá trị nhà khi tính thuế trường học, thêm **$60,000** nếu trên 65 tuổi hoặc khuyết tật.

- [ ] Kiểm tra nhà đã có homestead chưa trên website appraisal district (Travis: TCAD, Williamson: WCAD, Hays: Hays CAD)
- [ ] Điền Form 50-114 (Residence Homestead Exemption Application), nộp online hoặc qua mail
- [ ] Kèm bản copy bằng lái hoặc ID Texas, địa chỉ trên ID phải trùng địa chỉ nhà
- [ ] Mua nhà năm nay? Mọi người có thể nộp ngay sau khi closing, không cần đợi tới năm sau
- [ ] Hạn thường là **30 tháng 4**. Quên nộp? Vẫn nộp trễ được tới 2 năm và được hoàn tiền thuế đóng dư
- [ ] Từ năm thứ hai, giá thẩm định nhà có homestead không tăng quá **10% mỗi năm**

*Filing this free form is the biggest saving for your primary home: Texas takes **$140,000** off your home's value for school taxes, plus **$60,000** more if you're 65+ or disabled.*

- [ ] *Check if your home already has a homestead on your appraisal district site (Travis: TCAD, Williamson: WCAD, Hays: Hays CAD)*
- [ ] *Fill out Form 50-114 and file online or by mail*
- [ ] *Attach a copy of your Texas driver's license or ID showing the home's address*
- [ ] *Bought this year? You can file right after closing*
- [ ] *The usual deadline is **April 30**. Missed it? You can still file up to 2 years late and get a refund*
- [ ] *Starting the year after you buy, your appraised value can't rise more than **10% a year***

Nguồn / Sources: Johnson CAD, Neuhaus Realty, Ownwell

02 Kháng nghị giá thẩm định / Protest your appraisal

Hạn protest thường là **15 tháng 5** hoặc 30 ngày sau khi nhận thư báo giá, tùy ngày nào trễ hơn. Giảm được giá thẩm định là giảm thuế ngay năm đó.

- [ ] Tháng 4: mở thư "Notice of Appraised Value" và so với giá thị trường thật
- [ ] Nhờ Realtor (như mình) kéo giá bán các căn tương tự xung quanh, miễn phí
- [ ] Chụp hình hư hỏng, gom hóa đơn hoặc báo giá sửa chữa
- [ ] Nộp protest online trên website appraisal district trước hạn
- [ ] Nhận offer từ appraisal district hoặc xin gặp informal, nếu chưa đồng ý thì ra ARB hearing (điện thoại, video hoặc trực tiếp)

*The protest deadline is usually **May 15** or 30 days after your notice, whichever is later. A lower appraised value lowers that year's tax bill.*

- [ ] *April: open your "Notice of Appraised Value" and compare it to real market value*
- [ ] *Ask a Realtor (like me) for free comparable sales near you*
- [ ] *Take photos of damage and gather repair receipts or quotes*
- [ ] *File your protest online on your appraisal district site before the deadline*
- [ ] *Review the district's offer or ask for an informal meeting; if you don't agree, go to an ARB hearing (phone, video or in person)*

Nguồn / Source: Texas Comptroller: Property Tax Protests

03 Khấu trừ lãi vay / Deduct mortgage interest

Lãi trên khoản vay mua nhà tới **$750,000** được trừ vào thu nhập chịu thuế liên bang, và từ 2026 phí bảo hiểm PMI cũng được tính như lãi vay (có điều kiện). Chỉ dùng được khi mọi người **itemize**.

- [ ] Tháng 1: tải Form 1098 từ công ty cho vay (ô 1 là tiền lãi đã trả)
- [ ] Kiểm tra PMI có trong Form 1098 không
- [ ] Cộng lãi vay + thuế nhà + từ thiện, so với standard deduction (xem mục 04)
- [ ] Vay HELOC? Lãi chỉ được trừ nếu tiền dùng để mua, xây hoặc sửa lớn căn nhà đó

*Interest on up to **$750,000** of home purchase debt lowers your federal taxable income, and from 2026 PMI premiums count as mortgage interest too (with conditions). You only get it if you **itemize**.*

- [ ] *January: download Form 1098 from your lender (box 1 = interest paid)*
- [ ] *Check whether PMI is listed on your 1098*
- [ ] *Add interest + property tax + charity and compare to the standard deduction (see 04)*
- [ ] *HELOC? Interest counts only if the money bought, built or substantially improved that home*

Nguồn / Sources: CALT Iowa State: One Big Beautiful Bill Act, NARI

04 Khấu trừ thuế nhà (SALT) / Deduct property tax

Năm 2026 mọi người trừ được tới **$40,400** thuế tiểu bang và địa phương (giảm dần khi thu nhập trên $505,000). Texas không có thuế thu nhập tiểu bang nên gần như toàn bộ khoảng này dành cho thuế nhà.

Cách tính nhanh / Quick math (ví dụ / example):

Khoản / Item	Số tiền / Amount (USD)
Lãi vay / Mortgage interest	$25,800
Thuế nhà / Property tax	$9,000
Tổng itemize / Total itemized	$34,800
Standard deduction vợ chồng 2026 / Married filing jointly	$32,200
Standard deduction độc thân 2026 / Single	$16,100

- [ ] Tìm số thuế nhà đã đóng trong năm (hóa đơn county hoặc Form 1098 nếu đóng qua escrow)
- [ ] Cộng với lãi vay và từ thiện
- [ ] Tổng cao hơn standard deduction? Chọn itemize. Thấp hơn? Dùng standard

*For 2026 you can deduct up to **$40,400** in state and local taxes (it phases down above $505,000 of income). Texas has no state income tax, so almost all of that room goes to property tax.*

- [ ] *Find the property tax you paid this year (county bill, or Form 1098 if paid through escrow)*
- [ ] *Add mortgage interest and charity*
- [ ] *Higher than the standard deduction? Itemize. Lower? Take the standard*

Nguồn / Sources: Kiplinger: SALT deduction 2026, Schwab: SALT deduction

05 Bán nhà không đóng thuế lời / Sell your home tax free

Khi bán nhà đang ở, tiền lời tới **$250,000** (độc thân) hoặc **$500,000** (vợ chồng khai chung) được miễn thuế, nếu mọi người sở hữu và sống ở đó ít nhất **2 trong 5 năm** trước ngày bán.

- [ ] Đếm số tháng sở hữu và sống trong nhà (cần ít nhất 24 tháng mỗi loại)

- [ ] Chưa đủ 2 năm? Hỏi CPA trước khi list nhà, có trường hợp được miễn một phần
- [ ] Giữ hồ sơ closing lúc mua và hóa đơn sửa nhà lớn (mái, bếp, hồ bơi): các khoản này làm giảm tiền lời tính thuế
- [ ] Kiểm tra 2 năm gần nhất chưa dùng miễn thuế này cho căn khác

*When you sell your home, up to **$250,000** of profit (single) or **$500,000** (married filing jointly) is tax free if you owned and lived there at least **2 of the last 5 years**.*

- [ ] *Count the months you owned and lived in the home (24+ each)*
- [ ] *Under 2 years? Talk to a CPA before listing; a partial exclusion may apply*
- [ ] *Keep your purchase closing papers and receipts for big improvements (roof, kitchen, pool): they lower your taxable gain*
- [ ] *Make sure you haven't used this exclusion on another home in the last 2 years*

Nguồn / Source: IRS Topic 701: Sale of your home

06 Khấu hao nhà cho thuê / Depreciate your rental

Nếu có nhà cho thuê, IRS cho khấu hao phần giá trị căn nhà (không tính đất) trong **27.5 năm**. Ví dụ phần nhà trị giá $275,000 cho mỗi năm khoảng **$10,000** được trừ, dù mọi người không tốn thêm đồng nào.

- [ ] Tách giá mua thành phần đất và phần nhà (xem tỷ lệ trên thư thẩm định của county)
- [ ] Ghi lại chi phí cho thuê: lãi vay, thuế nhà, bảo hiểm, sửa chữa, phí quản lý, HOA
- [ ] Khác biệt giữa sửa chữa (trừ ngay) và nâng cấp (khấu hao dần): hỏi CPA
- [ ] Nhớ: khi bán, phần khấu hao đã trừ sẽ bị tính lại thuế (recapture), trừ khi dùng 1031 Exchange

*If you own a rental, the IRS lets you depreciate the building (not the land) over **27.5 years**. A $275,000 building gives you about **$10,000** a year in deductions without spending a dime.*

- [ ] *Split your purchase price into land and building (your county appraisal notice shows the ratio)*
- [ ] *Track rental expenses: interest, property tax, insurance, repairs, management fees, HOA*
- [ ] *Repairs are deducted now, improvements are depreciated: ask your CPA which is which*
- [ ] *Remember: depreciation is taxed again when you sell (recapture), unless you do a 1031 Exchange*

Nguồn / Source: IRS Topic 414: Rental income and expenses

07 1031 Exchange

Khi bán **nhà đầu tư** có lời, mọi người có thể hoãn toàn bộ thuế bằng cách dùng tiền đó mua căn đầu tư khác. Nhà đang ở và nhà nghỉ dưỡng không được dùng cách này.

- [ ] Trước khi closing căn cũ: ký hợp đồng với một **Qualified Intermediary** (bên trung gian giữ tiền). Realtor, luật sư hay CPA của mọi người không được làm vai trò này
- [ ] Không để tiền bán nhà về tài khoản của mình, dù chỉ một ngày
- [ ] Trong **45 ngày** sau khi bán: gửi danh sách căn muốn mua bằng văn bản, có chữ ký
- [ ] Trong **180 ngày** sau khi bán: closing căn mới
- [ ] Khai Form 8824 với tờ khai thuế năm đó

*When you sell an **investment property** at a profit, you can defer all the tax by buying another investment property. Your own home and vacation homes don't qualify.*

- [ ] *Before closing the old property: sign with a **Qualified Intermediary** to hold the money. Your Realtor, attorney or CPA can't play this role*
- [ ] *Never let the sale money land in your own account, not even for a day*
- [ ] *Within **45 days** of the sale: identify replacement properties in writing, signed*
- [ ] *Within **180 days** of the sale: close on the new property*
- [ ] *File Form 8824 with that year's tax return*

Nguồn / Source: IRS Fact Sheet FS-2008-18: Like-Kind Exchanges of Real Estate

Lịch thuế nhà trong năm / Your yearly home tax calendar

Lưu lại bảng này để không lỡ hạn nào. *Save this so you never miss a deadline.*

Tháng / Month	Việc cần làm	To do
Tháng 1 / January	Tải Form 1098; thuế nhà năm trước hết hạn đóng ngày 31/1	Download Form 1098; last year's property tax is due Jan 31
Tháng 1 đến 4 / Jan to Apr	Nộp Homestead nếu chưa có (hạn 30/4)	File your homestead if you don't have one (due Apr 30)
Tháng 4 / April	Nhận thư báo giá thẩm định, so với giá thị trường; khai thuế liên bang (hạn 15/4)	Get your appraisal notice and compare to market value; file federal taxes (due Apr 15)

Tháng / Month	Việc cần làm	To do
Tháng 5 / May	Nộp protest trước 15/5 hoặc 30 ngày sau khi nhận thư	Protest by May 15 or 30 days after your notice
Tháng 6 đến 7 / Jun to Jul	Dự ARB hearing nếu chưa đồng ý offer	Attend your ARB hearing if you didn't accept the offer
Tháng 10 đến 12 / Oct to Dec	Nhận hóa đơn thuế nhà; gom hóa đơn sửa nhà và chi phí cho thuê	Get your property tax bill; gather repair receipts and rental expenses

Ngày hạn có thể lệch khi rơi vào cuối tuần, mọi người kiểm tra lại với county. *Deadlines can shift when they fall on a weekend; check with your county.*

Cần mình hỗ trợ? / Need help?

Mình có thể kéo giá bán các căn xung quanh miễn phí để mọi người protest, hoặc tính thử số thuế cho căn nhà mọi người đang muốn mua. Cứ nhắn mình nha.

I can pull free comparable sales for your protest, or estimate the taxes on a home you're thinking about buying. Just message me.

May (Thao Doan), REALTOR®, Win Nguyen Team, eXp Realty

- Điện thoại / Phone: (737) 339-4949
- Email: May@winnguyengroup.com
- Instagram: @homewiththao

Thông tin trong tài liệu này chỉ mang tính tham khảo, không phải tư vấn thuế hay pháp lý. Mình là Realtor, không phải CPA. Luật thuế thay đổi theo từng năm, mọi người hãy hỏi CPA cho trường hợp riêng. Số liệu cập nhật tháng 10/2026.

This guide is for information only and is not tax or legal advice. I'm a Realtor, not a CPA. Tax rules change every year, so please talk to a CPA about your situation. Figures current as of October 2026.