



## 物業稅減免：家庭成員間業權轉讓

May 2015

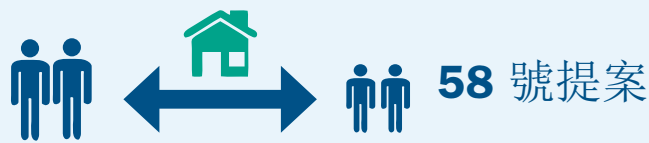
你知道嗎，加州的業主如果在父母、子女或祖父母之間進行業權轉讓，可能有資格豁免樓價重估至市場價值？

請參閱以下了解更多詳情。



### 父母與子女之間業權轉讓

父母給子女或子女給父母之間的業權轉讓：加州選民於1986年通過了58號提案，允許父母和子女之間（雙向）轉讓業權時，如果符合以下條件，不需重新估值。



#### 申請資格

- 🏠 合資格的子女
  - 親生子女
  - 繼子女
  - 18歲之前領養的子女
  - 女婿或兒媳
  - 合資格子女的配偶（除非離婚或因婚姻一方死亡而未亡配偶再婚）
- 🏠 合資格的業權轉讓
  - 買賣、贈與、繼承或通過信託進行的轉讓
- 🏠 合資格的物業
  - 如果轉讓的物業是業主的主要居所，則無估值上限
  - 如果不是業主的主要居所，可轉讓物業估值的上限則為\$100萬美元（參見常見問題之問題3）

### 祖父母與孫子女之間的轉讓

祖父母給孫子女的業權轉讓：加州選民於1996年通過了193號提案，允許祖父母將業權轉讓給孫子女時（單向），如果符合以下條件，不需重新估值。



#### 申請資格

- 🏠 合資格的孫子女
  - “合資格的子女”的任何子女（如左述），如果：
    - 孫子女的父母在業權轉讓日期之前死亡或者
    - 祖父母的子女死亡而其未亡配偶在業權轉讓日期之前再婚
- 🏠 合資格的業權轉讓
  - 買賣、贈與、繼承或通過信託進行的轉讓
- 🏠 合資格的物業
  - 如果轉讓的物業是業主的主要居所，則無估值上限
  - 如果不是業主的主要居所，可轉讓物業估值的上限則為\$100萬美元（參見常見問題之問題3）

## 常見問題

**問題1:** 如何申請58號提案或193號提案的重新估值豁免？



**回答1:** 下載、填寫並將表格BOE-58-AH (58號提案) 和 BOE-58-G (193號提案) 交給我們辦公室。我們的網站 [sfassessor.org](http://sfassessor.org) 上有這些表格，你也可以在辦公時間(週一至週五，上午8點至下午5點)到我們辦公室(市府190室)領取申請表，填寫表格並親自或通過郵寄提交。如果你有任何疑問，請致電

**問題2:** 如果我的女兒去世了，並且我的女婿尚未再婚，那麼我的孫子女是否符合 193提案的資格？如果讓我的女婿提交一份放棄聲明書作為替代過世的依據，可以嗎？



**回答2:** 你的女婿仍被視為你的“合資格的子女”，因此你的孫子女不能獲得193號提案的福利。提交放棄聲明書並不能改變這一點，因為加州憲法規定“合資格的子女”必須是實際死亡才能符合193號提案的要求。

但是，如果你的女婿再婚，根據193號提案的規定，他將失去作為你的“合資格的子女”的資格。在這種情況下，你的孫子女將會符合資格。

**問題3:** 我擁有幾個物業準備留給子女。我能決定哪個物業可獲得豁免嗎？



**回答3:** 請記住，一個人主要居所可獲無上限估值轉讓其他非自住房物業也可獲得豁免，但只有在出讓方的物業估值累積不超過\$100萬美元的情況下(比如，一對父母或出讓方每人可以轉讓\$100萬美元的非主要居所的物業，合計豁免\$200萬美元)。該豁免將在以先申請先獲批准的原則下進行

## 何時提交你的申請？

假如你沒有在業權轉讓時申請，但希望能補辦有關的稅務豁免，則必須在以下時間內向估值官遞交申請：

- 在業權轉讓之日的三年內申請  
或
- 如果持有業權不足三年，則在業權轉讓給第三方之前申請。

未及時提交的申請將只能在提交申請的估值年度生效。

例外：如果補充估值(supplemental assessment)或疏漏估值(escape assessment)的通知在該兩次截止日期後寄出，而納稅人如果在此通知日期的六個月內提交申請，則仍有資格補辦豁免。

\*\* 免責聲明：本文件中的資訊不構成法律建議，而只是告知公眾估值辦公室處理的有關稅務豁免的。如果你對你的個人理財有任何疑問，建議你諮詢律師或註冊會計師。