



## 物業稅減免：家庭成員中業權轉讓

2021年11月

2020年11月3日，加州選民通過了19號提案，改變了家庭和長者的物業稅減免計劃。本文件提供了如何將你的13號提案稅基轉給家庭成員的信息。生效日期：2021年2月16日

### 父母 <-> 子女之間業權轉讓

父母及其子女、祖父母及其孫子女之間的業權轉讓，如果符合某些條件，可能不需要重新評估市場價值。



#### 資格核對清單

- ✓ **合資格的子女**
  - 親生子女
  - 繼子女
  - 寄養子女
  - 18歲之前領養的子女
  - 女婿或兒媳
  - 合資格子女的配偶，但離婚或因一方死亡造成婚姻終止的未亡配偶再婚的除外
- ✓ **合資格的業權轉讓**
  - 通過信託進行的出售、贈與、繼承或轉讓
- ✓ **合資格的物業**
  - 家庭住房，即轉讓人的主要住所。家庭住房的接受者必須住在此房內並且必須是其主要住所，才能申請物業稅減免。
- ✓ **業主或殘疾退伍軍人豁免**
  - 必須在轉讓後一年內提交其中的一項豁免。
  - 想要獲得業主豁免的資格，住房必須是該人真正、固定和永久的住所，以及他們不在時打算返回的主要住所。州內居住、車輛登記、選民登記、銀行賬戶和申報州稅等是確定居民身份時要考慮的事項。
- 所有其他物業，如度假屋或帶來收入的物業，均不合格。



### 19號提案價值限額

19號提案對被排除在重新估值之外的金額施加了限額。該上限等於轉讓時房屋的應納稅價值加上\$100萬。

- 如果房屋的公平市場價值低於價值限額，則主要住所可以豁免全部重新估值
- 如果公平市場價值超過價值限額，則主要住所可以豁免部分重新估值。超過價值限額的任何金額都將會添加到應納稅價值中。請參見背面的示例和計算。



## 示例

父母擁有一個獨立屋，可徵稅價值為 \$387,238。2021年3月15日，父母去世，父母的獨生子女繼承了該房屋。在父母死亡之日，該房屋的公平市場價值為 \$1,750,000。該子女搬進此房屋，並在轉讓後一年內申請業主豁免。

“可徵稅價值”是指用於計算物業稅的基年價值加上年度通貨膨脹調整額。

## 19號提案家庭轉讓計算方法

- 1) 確定價值限額。將你物業的可徵稅價值添加到19號提案的\$100萬豁免額中。

應納稅價值	\$387,238
19號提案豁免額 *	+ \$1,000,000
價值限額 / 免除金額	= \$1,387,238

- 2) 你物業的公平市場價值是否低於價值限額？
  - 如果是，則可以豁免全部重新估值，並且不增加額外的可徵稅價值。
  - 如果否，則按照步驟3和4來計算部分豁免。在我們的示例中，公平市場價值為\$1,750,000，超過了價值限額\$1,387,238。
- 3) 確定公平市場價值和價值上限之間的差額。

公平市場價值	\$1,750,000
豁免金額	- \$1,387,238
差額	= \$362,762

- 4) 將步驟3中的差額添加到可徵稅價值中。在我們的示例中，可以部分豁免。對於公平市場價值\$1,750,000的房屋，新合併的基年價值為\$750,000。

## 如何申請 19號提案的豁免？

**步驟 1** 在轉讓後的一年內，接受人必須將該房屋作為其主要住所，並向我們辦公室提交業主或殘疾退伍軍人物業稅豁免表格。

- BOE-266，申請業主物業稅豁免
- BOE-261，申請殘疾退伍軍人物業稅豁免

**步驟 2** 在轉讓後三(3)年內申請重新評估豁免並報告所有業權變更。樣本表格：

- BOE-19-P，申請重新估值豁免，適用於2021年2月16日或之後發生的父母與子女之間的轉讓
- BOE-19-G，申請重新估值豁免，適用於2021年2月16日或之後發生的祖父母和孫子女之間的轉讓
- BOE-502-D，業權變更聲明  
物業業主死亡(如適用)

網站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)親臨我們在市政府190室的辦公室獲取這些申請表格。如果你有任何問題，請親臨、致電415-554-5596 或電郵 assessor@sfgov.org。

\* 從2023年開始，\$100萬的豁免額將每年調整一次。

\*\*免責聲明: 本文件中的信息不構成法律建議，而只是告知公眾估值辦公室處理的有關稅務減免的機會。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。

差額	\$362,762
應納稅價值	+ \$387,238
新合併的應納稅價值	= \$750,000