



ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО: ПЕРЕНОС ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ВНУТРИ СЕМЬИ

Ноябрь 2021 г.

Третьего ноября 2020 г. избиратели штата Калифорнии одобрили **Предложение 19**, которое изменило программы экономии налогов для семей и пожилых людей. В этом информационном бюллетене содержится информация о том, как передать вашу налоговую базу в соответствии с Предложением 13 членам семьи. Дата вступления в силу: 16 февраля 2021 г.



ПЕРЕНОС НАЛОГОВОЙ БАЗЫ МЕЖДУ РОДИТЕЛЯМИ И ДЕТЬМИ

С помощью передачи семейного дома между родителями и детьми, бабушками/дедушками и внуками можно избежать переоценки дома по рыночной стоимости при соблюдении определенных условий.

СПИСОК КРИТЕРИЕВ ОТБОРА

Дети, соответствующие критериям

- Биологический ребенок
- Пасынок
- Приемный ребенок
- Ребенок, усыновленный в возрасте до 18 лет
- Зять или невестка
- Супруг(а) правомочного ребенка до развода или повторного брака пережившего супруга, если брак расторгнут смертью

Недвижимость, которую можно перенести

- Продажа, дарение, наследство или передача через доверительное управление

Подходящая недвижимость

- Семейный дом, являющийся основным местом жительства передающей стороны.

Получатель семейного дома должен проживать в доме и признать его основным местом жительства для применения данной льготы.

- Все другие виды недвижимости, например загородный дом или доходная недвижимость, не имеют права на участие.

Предоставление льготы домовладельцам или ветеранам-инвалидам

Заявление на одну из этих льгот должно быть подано в течение одного (1) года после передачи недвижимости.

- Чтобы претендовать на льготу домовладельцам, жилье должно быть действительным постоянным жилищем лица и основным местом, куда данное лицо намеревается возвращаться после отсутствия. Присутствие на территории штата, регистрация автотранспорта, регистрация в качестве избирателя, наличие банковского счета и подача налоговой декларации внутри штата необходимо учитывать при определении места жительства.



ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СОГЛАСНО ПРЕДЛОЖЕНИЮ 19

Предложение 19 определяет **предельную стоимость** для суммы, исключаемой из переоценки. Этот предел равен налогооблагаемой стоимости дома на момент передачи плюс 1 миллион долларов.

- Разрешено **полное исключение переоценки** основного места жительства, если справедливая рыночная стоимость (FMV) дома меньше предельной стоимости.
- **Частичное исключение переоценки** возможно, если справедливая рыночная стоимость (FMV) выше предельной стоимости. Любая сумма сверх предельной стоимости добавляется к налогооблагаемой стоимости. См. пример и расчет на обратной стороне.



ПРИМЕР:

Родитель владеет односемейным домом с налогооблагаемой стоимостью \$387 238. 15 марта 2021 г. родитель умирает, и единственный ребенок родителя наследует дом. В день смерти родителя справедливая рыночная стоимость недвижимости составила 1 750 000 долл. Ребенок переезжает в семейный дом и подает заявление на освобождение домовладельца от налога на имущество в течение одного года после переноса права на недвижимость.

“Налогооблагаемая стоимость” означает стоимость базового года плюс ежегодные инфляционные корректировки, используемые для расчета налога на имущество.

РАСЧЕТ ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ ВНУТРИ СЕМЬИ СОГЛАСНО ПРЕДЛОЖЕНИЮ 19

1) Определите предельную стоимость. Добавьте налогооблагаемую стоимость вашей недвижимости к допущению в размере 1 млн. долл., установленному Предложением 19.

Налогооблагаемая стоимость		\$387 238
Допущение согласно Предложению 19*	+	\$1 000 000
Предельная стоимость/Исключенная сумма	=	\$1 387 238

2) Справедливая рыночная стоимость (FMV) вашей недвижимости ниже установленной предельной стоимости?

- Если да, вам разрешено полное исключение переоценки, и не добавляется дополнительная налогооблагаемая стоимость.
- Если нет, переходите к этапам 3 и 4, чтобы вычислить частичное исключение. В нашем примере FMV составляет 1 750 000 долл., что превышает предельную стоимость 1 387 238 долл.

3) Нужно определить разницу между FMV и предельной стоимостью.

Справедливая рыночная стоимость		\$1 750 000
Исключаемая сумма	-	\$1 387 238
Разница	=	\$362 762

4) Добавьте разницу, полученную на этапе 3, к налогооблагаемой стоимости. В нашем примере предусмотрено частичное исключение переоценки. Новая комбинированная стоимость базового года составляет 750 000 долл. для дома, FMV которого – 1 750 000 долл.

КАК МНЕ ПОДАТЬ ЗАЯВКУ НА ИСКЛЮЧЕНИЕ СОГЛАСНО ПРЕДЛОЖЕНИЮ 19?

ЭТАП 1 В течение одного (1) года после передачи недвижимости получатель обязан сделать семейный дом своим основным местом жительства и подать в наш офис форму освобождения от налога на имущество для домовладельцев или ветеранов-инвалидов.

- **ВОЕ-266**, Заявление об освобождении домовладельцев от налога на имущество
- **ВОЕ-261**, Заявление об освобождении ветеранов-инвалидов от налога на имущество

ЭТАП 2 Необходимо подготовить заявление об исключении переоценки и сообщить об изменении владельца в течение трех (3) лет после передачи. Образцы форм:

- **ВОЕ-19-P**, Заявление об исключении из повторной оценки для передачи недвижимости между родителем и ребенком, проводимой 16 февраля 2021 г. или позже
- **ВОЕ-19-G**, Заявление об исключении из повторной оценки для передачи недвижимости между бабушкой/дедушкой и внуком, проводимой 16 февраля 2021 г. или позже
- **ВОЕ-502-D**, Заявление об изменении права собственности в связи со смертью владельца недвижимости (если применимо)

Нужные формы можно найти на сайте sfassessor.org. Вы также можете посетить наш офис в мэрии, кабинет 190, в рабочее время (с понедельника по пятницу с 8:00 до 17:00), чтобы получить бланки заявлений. Если у вас есть вопросы, звоните по телефону (415)554-55-96 или пишите по электронной почте assessor@sfgov.org.

* Допущение в размере 1 млн. долл. будет корректироваться ежегодно, начиная с 2023 г.

**Заявление об ограничении ответственности: Информация, размещенная в данном документе, не является юридической консультацией, а предназначена для информирования общественности о возможностях налоговых льгот, обрабатываемых Управлением оценщика-регистратора. Если у вас есть вопросы о налоговом статусе вашей недвижимости, проконсультируйтесь с адвокатом или сертифицированным бухгалтером.

Разница		\$362 762
Налогооблагаемая стоимость	+	\$387 238
Новая комбинированная налогооблагаемая стоимость	=	\$750 000