



El 3 de noviembre de 2020, los votantes de California aprobaron la **Proposición 19** que modificó los programas de ahorro de impuestos para las familias y las personas mayores. Esta hoja informativa brinda información sobre cómo transferir su base impositiva de la Proposición 13 a familiares. Fecha de entrada en vigor: 16 de febrero de 2021.

TRANSFERENCIAS ENTRE PADRES E HIJOS



Las transferencias de una propiedad de la familia entre padres e hijos, y abuelos y nietos, pueden evitar la revaloración a valor de mercado si se cumplen ciertas condiciones.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE ELEGIBILIDAD

✓ Hijo(a) elegible

- Hijo(a) biológico(a)
- Hijastro(a)
- Menor en adopción temporal
- Niño(a) adoptado(a) antes de la edad de 18 años
- Yerno o nuera
- Cónyuge de hijo(a) elegible hasta el divorcio o el nuevo matrimonio del cónyuge sobreviviente si el matrimonio se terminó con la muerte.

✓ Transferencia elegible

- Una compraventa, un regalo, una herencia o una transferencia por medio de un fideicomiso

✓ Propiedad elegible

- Propiedad de la familia, que es la residencia principal del cedente. El beneficiario de la propiedad de la familia debe establecer su

residencia principal en ella para que se aplique el beneficio.

- Todas las demás propiedades, como las casas de verano o las propiedades que producen ingresos, no son elegibles.

✓ Exención para propietarios o veteranos discapacitados

Se debe presentar una de estas exenciones **en el plazo de un año desde la transferencia.**

- Para calificar para a la exención de propietario, la propiedad debe ser la residencia verdadera, fija y permanente de la persona y el lugar principal al que tiene intención de regresar siempre que se ausente. Entre los factores que se consideran para determinar la residencia están la presencia en el estado, matrículas vehiculares, el registro de votantes, las cuentas bancarias y las declaraciones del impuesto estatal sobre la renta.



LÍMITE DE VALOR DE LA PROPOSICIÓN 19

La Proposición 19 impone un límite de valor a la cantidad que se excluye de la revaloración. El límite es igual al valor gravable de la propiedad en el momento de la transferencia más \$1 millón.

- Se permite la exclusión total de la revaloración de una residencia principal si el valor justo de mercado (FMV) de la vivienda es menor que el límite de valor.
- La exclusión parcial de la revaloración está disponible si el valor FMV supera el límite de valor. Cualquier cantidad que supere el límite de valor se añade al valor gravable. *Vea el ejemplo y el cálculo en el reverso.*



EJEMPLO:

El padre es propietario de una vivienda unifamiliar con un **valor gravable de \$387,238**. El 15 de marzo de 2021, el padre fallece y su único hijo hereda la residencia. En la fecha de fallecimiento del padre, el **valor justo de mercado** de la propiedad era de **\$1,750,000**. El hijo se muda a la residencia de la familia y solicita la exención de propietario en el plazo de un año desde la transferencia.

“Valor gravable” significa el valor del año base más los ajustes anuales por inflación que se utiliza para calcular el impuesto a la propiedad.

CALCULAR TRANSFERENCIA FAMILIAR POR PROP 19

1) Determine el límite de valor. Sume el valor gravable de su propiedad a la exención de la Proposición 19 de \$1 millón.

Valor gravable	\$387,238
Provisión de la Proposición 19*	+ \$1,000,000
Límite de valor/cantidad excluida	= \$1,387,238

2) ¿Es el valor justo de mercado (FMV) de su propiedad menor que el límite de valor?

- Si es así, se contempla una exclusión total de la revaloración y no se añade ningún valor gravable adicional.
- Si no es así, vaya a los Pasos 3 y 4 para calcular una exclusión parcial. En nuestro ejemplo, el valor FMV de \$1,750,000 supera el límite de valor de \$1,387,238.

3) Determine la diferencia entre el FMV y el límite de valor.

Valor justo de mercado	\$1,750,000
Cantidad excluida	- \$1,387,238
Diferencia	= \$362,762

4) Sume la diferencia del Paso 3 al valor gravable. En nuestro ejemplo, se contempla una exclusión parcial. El nuevo valor combinado del año base es de \$750,000 para una casa con valor FMV de \$1,750,000.

¿CÓMO SOLICITO LA EXCLUSIÓN DE LA PROPOSICIÓN 19?

PASO 1 En el plazo de un año a partir de la transferencia, el beneficiario debe convertir la propiedad de la familia en su residencia principal y solicitar la exención del impuesto a la propiedad para propietarios o veteranos discapacitados a nuestra oficina.

- BOE-266, Solicitud de exención del impuesto a la propiedad para propietarios
- BOE-261, Solicitud de exención de Impuestos a la propiedad para veteranos discapacitados

PASO 2 Solicitar la exclusión de revaloración y reportar el cambio de propietario en el plazo de tres (3) años desde la transferencia. Ejemplos de formularios:

- BOE-19-P, Solicitar la exclusión de revaloración por transferencia entre padre e hijo que ocurra a partir del 16 de febrero de 2021
- BOE-19-G, Solicitar la exclusión de revaloración por transferencia entre abuelo y nieto que ocurra a partir del 16 de febrero de 2021
- BOE-502-D, Declaración de cambio de propiedad por fallecimiento del propietario (si procede)

Los formularios se pueden encontrar en sfastessor.org. Se puede visitar nuestra oficina en el City Hall, Sala 190, en horario de oficina (lun. a vie. de 8 a.m. a 5 p.m.) para obtener los formularios. Si tiene alguna pregunta, visítenos, llame al 415-554-5596 o envíe un correo electrónico a assessor@sfgov.org.

* La provisión de \$1 millón se ajustará anualmente a partir de 2023.

**Renuncia de responsabilidad: La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada para informar al público sobre las oportunidades de beneficios fiscales que se procesan por la Oficina del Tasador-Registrador. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a su situación personal de impuestos a la propiedad, se recomienda que consulte con un abogado o un contador titulado.

Diferencia	\$362,762
Valor gravable	+ \$387,238
Nuevo valor gravable combinado	= \$750,000