



Vào ngày 3 tháng 11 năm 2020, cử tri California đã thông qua Dự luật 19 làm thay đổi các chương trình tiết kiệm thuế cho các gia đình và người cao niên. Tờ Thông tin này cung cấp thông tin về cách chuyển nhượng cơ sở tính thuế của Dự luật 13 của bạn cho các thành viên trong gia đình. Ngày có hiệu lực: 16/02/2021.

CHUYỂN NHƯỢNG CHA MẸ <-> CON CÁI



Việc chuyển nhượng Ngôi nhà của Gia đình giữa cha mẹ và con cái, ông bà và cháu của họ, có thể tránh được việc bị đánh giá lại theo giá trị thị trường nếu đáp ứng một số điều kiện nhất định.

DANH SÁCH ĐIỀU KIỆN

Con đủ điều kiện

- Con ruột
- Con riêng
- Con nuôi
- Con nuôi trước 18 tuổi
- Con rể hoặc con dâu
- Vợ/chồng của một đứa trẻ đủ điều kiện cho đến khi ly hôn, hoặc tái hôn của người phối ngẫu còn sống nếu cuộc hôn nhân đã bị chấm dứt bởi cái chết.

Chuyển nhượng đủ điều kiện

- Một sự bán, quà tặng, thừa kế hoặc chuyển nhượng thông qua ủy thác.

Bất động sản đủ điều kiện

- Ngôi nhà của gia đình hay còn gọi là nơi ở chính của người chuyển nhượng. Người thụ

hưởng ngôi nhà của gia đình phải sống trong ngôi nhà đó và khai là nơi cư trú chính để được hưởng quyền lợi.

- Tất cả các bất động sản khác như nhà nghỉ, hoặc bất động sản tạo ra thu nhập đều không đủ điều kiện.

Khoản miễn trừ cho chủ nhà hoặc cựu chiến binh tàn tật. Một trong những miễn trừ này **phải được nộp trong vòng một năm kể từ khi chuyển nhượng.**

- Để đủ điều kiện được sự miễn trừ cho chủ nhà, một căn nhà phải là ngôi nhà đích thực, cố định và lâu dài, và là cơ sở chính của người đó để họ dự định sẽ quay lại, bất cứ khi nào vắng mặt họ đều có ý định sẽ quay trở lại. Sự hiện diện tại tiểu bang, đăng ký xe, đăng ký cử tri, tài khoản ngân hàng và tờ khai thuế thu nhập tiểu bang là những vấn đề cần được cứu xét khi xác định nơi cư trú.



GIỚI HẠN GIÁ TRỊ CỦA DỰ LUẬT 19

Dự luật 19 áp đặt **Giới hạn Giá trị** đối với số tiền bị loại trừ khỏi đánh giá lại. Giới hạn bằng giá trị tính thuế của căn nhà tại thời điểm chuyển nhượng cộng với 1 triệu đô la.

- Được miễn toàn bộ việc đánh giá lại đối với nơi ở chính nếu giá trị thị trường hợp lý (FMV) của căn nhà ít hơn giới hạn giá trị.
- Được miễn một phần việc đánh giá lại nếu FMV cao hơn giới hạn giá trị. Bất cứ số tiền nào vượt quá giới hạn giá trị đều được cộng vào giá trị tính thuế. *Xem ví dụ và tính toán ở mặt sau.*



THÍ DỤ:

Cha mẹ sở hữu một ngôi nhà dành cho một gia đình với **giá trị tính thuế là \$387,238**. Vào ngày 15 tháng 3 năm 2021, cha mẹ qua đời và người con duy nhất được thừa kế ngôi nhà đang ở. Vào ngày cha mẹ qua đời, **giá trị thị trường hợp lý** của bất động sản là **\$1,750,000**. Người con dọn vào ngôi nhà của gia đình và nộp đơn xin miễn trừ cho chủ nhà trong vòng một năm sau khi chuyển nhượng.

“Giá trị tính thuế” nghĩa là giá trị năm gốc cộng với các điều chỉnh lạm phát hàng năm được sử dụng để tính thuế bất động sản.

CÁCH TÍNH CHUYỂN NHƯỢNG TRONG GIA ĐÌNH THEO DỰ LUẬT 19

1) Xác định Giới hạn giá trị. Cộng giá trị chịu thuế của bất động sản với khoản chiết khấu 1 triệu đô la của Dự luật 19

| | |
|--|---------------|
| Giá trị tính thuế | \$387,238 |
| Chiết khấu của Dự luật 19* | + \$1,000,000 |
| Giới hạn giá trị/Số tiền được loại trừ | = \$1,387,238 |

2) Giá trị thị trường hợp lý (FMV) của bất động sản có thấp hơn Giới hạn giá trị hay không?

- Nếu là có, một loại trừ đánh giá lại đầy đủ sẽ được cung cấp và không có giá trị chịu thuế bổ sung nào được cộng vào.
- Nếu là không, hãy đi đến Bước 3 & 4 để tính toán loại trừ một phần. Trong ví dụ của chúng tôi, FMV là 1,750,000 đô la, vượt quá Giới hạn giá trị là 1,387,238 đô la.

3) Xác định sự khác biệt giữa FMV và Giới hạn giá trị.

| | |
|---------------------------|---------------|
| Giá trị thị trường hợp lý | \$1,750,000 |
| Số tiền được loại trừ | - \$1,387,238 |
| Chênh lệch | = \$362,762 |

4) Cộng phần chênh lệch từ Bước 3 vào trị giá tính thuế. Trong ví dụ của chúng tôi, một phần loại trừ được cung cấp. Giá trị năm gốc kết hợp mới là \$750,000 cho một ngôi nhà có FMV là \$1,750,000.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ NỘP ĐƠN XIN LOẠI TRỪ CỦA DỰ LUẬT 19?

BƯỚC 1 Trong vòng một năm kể từ khi chuyển nhượng, người thụ hưởng phải khai Ngôi nhà của Gia đình là nơi cư trú chính của họ và nộp đơn xin Miễn thuế Bất động sản cho Chủ nhà hoặc Cựu chiến binh tàn tật cho văn phòng của chúng tôi.

- BOE-266, Xin miễn thuế Bất động sản cho Chủ sở hữu nhà
- BOE-261, Xin miễn thuế Bất động sản cho Cựu chiến binh tàn tật

BƯỚC 2 Xin loại trừ đánh giá lại và báo cáo sự thay đổi về quyền sở hữu trong vòng ba (3) năm kể từ khi chuyển nhượng. Các mẫu đơn:

- BOE-19-P, Xin loại trừ đánh giá lại đối với việc chuyển giao giữa cha mẹ và con cái xảy ra vào hoặc sau ngày 16 tháng 2 năm 2021
- BOE-19-G, Xin loại trừ đánh giá lại đối với việc chuyển giao giữa ông bà và cháu xảy ra vào hoặc sau ngày 16 tháng 2 năm 2021
- BOE-502-D, Thay đổi Quyền sở hữu do cái chết của Chủ sở hữu bất động sản (nếu thích hợp)

Có thể tìm thấy các mẫu trên sfassessor.org. Bạn có thể đến văn phòng của chúng tôi tại Phòng 190 của Tòa thị chính trong giờ hành chính (Thứ Hai-Thứ Sáu, 8 giờ sáng-5 giờ chiều) để lấy các mẫu đơn. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào, vui lòng đến thăm chúng tôi, gọi 415-554-5596, hoặc gửi email tới assessor@sfgov.org.

* Khoản chiết khấu 1 triệu đô la sẽ được điều chỉnh hàng năm bắt đầu từ năm 2023.

** Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một lời khuyên pháp lý, nhưng được thiết kế để thông báo cho công chúng về các cơ hội giảm thuế được xử lý bởi Văn phòng của Thẩm định viên-Giữ hồ sơ. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tình trạng thuế bất động sản cụ thể của mình, bạn nên tham khảo ý kiến của một luật sư hoặc một kế toán viên được chứng nhận.

| | | |
|-------------------------------|---|-----------|
| Chênh lệch | | \$362,762 |
| Giá trị tính thuế | + | \$387,238 |
| Giá trị tính thuế kết hợp mới | = | \$750,000 |